

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

září 2022



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Objemy hypoték za srpen 2022 (data: ČNB)

nové úvěry
7,41 mld.

refinancování
1,21 mld.

dohromady
8,62 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 19,8%

↘ pokles o 17,6%

↘ pokles o 19,5%

meziroční změna:

↘ pokles o 77,3%

↘ pokles o 82,0%

↘ pokles o 78,1%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 56,4%

↘ pokles o 65,6%

↘ pokles o 58,0%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

7,41%

3 roky

6,84%

5 let

6,36%

10 let

6,52%

LTV

90 %

1 rok

7,83%

3 roky

7,19%

5 let

6,71%

10 let

6,87%

ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Během září 2022 nabídkové úrokové sazby hypoték mírně poklesly. Neznamená to prakticky vůbec nic. Drobné změny o desetiny procentního bodu nemají při stávající úrovni sazeb žádný rozpoznatelný dopad.

Předposlední den měsíce září zasedala bankovní rada České národní banky. Výsledkem tohoto měnověpolitického jednání bylo ponechání klíčových úrokových sazeb na nezměněné úrovni.

Stejně jako na minulém zasedání členové bankovní rady hlasovali v poměru pět ku dvěma. Dva členové hlasovali pro zvýšení o 75 bps, ale byli přehlasováni pěti zbylými členy, kteří hlasovali pro ponechání sazeb beze změny.

Důvod k optimismu to ale není. Podle stávající prognózy ČNB očekává centrální banka další růst úrokových sazeb, především jako důsledek růstu cen energií. Prognóza hovoří o možném růstu inflace až na úroveň 20 % a pokud se tato úvaha ukáže správnou, obávám se, že nelze vyloučit ani další růst úrokových sazeb.



ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

září 2022

10. 9. 2022

UCB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 70 bps

12. 9. 2022

HB ↓ Hypoteční banka výrazně změnila standardní cenotvorbu a systém slev. Ukončila Jasnou hypotéku. Důsledkem v tomto modelovém příkladu je snížení sazeb o 10 bps.

13. 9. 2022

mB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 170 bps

20. 9. 2022

BC ↓ snížení sazeb o 10 až 50 bps

27. 9. 2022

AB ↓ snížení sazeb o 20 bps

30. 9. 2022

ČS ↓ snížení sazeb o 10 až 30 bps

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

září 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
3 roky	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
5 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
7 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
15 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
3 roky	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
5 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
7 let	-	-	-	-
8 let	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30
10 let	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30
15 let	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	0	0	0	0
10 let	0	0	0	0
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	-
3 roky	0	0	0	-
5 let	0	0	0	-
7 let	0	0	0	-
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	-
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	0,30	0,30	0,30	0,30
5 let	0,40	0,40	0,40	0,40
7 let	0,70	0,70	0,70	0,70
8 let	-	-	-	-
10 let	0,70	0,70	0,70	0,70
15 let	-	-	-	-

Legenda:

0,10	zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu
- 0,10	snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

0	sazba beze změn
-	banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

září 2022

Banka Creditas

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
5 let	- 0,40	- 0,40	- 0,40	- 0,40
7 let	- 0,50	- 0,50	- 0,50	- 0,50
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,40	- 0,40	- 0,40	- 0,40
15 let	-	-	-	-

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	1,70	1,70	1,70	-
3 roky	0,50	0,50	0,50	-
5 let	0,10	0,10	0,10	-
7 let	0	0	0	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
7 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	-
3 roky	0	0	0	-
5 let	0	0	0	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Legenda:

0,10

zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu

- 0,10

snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

0

sazba beze změn

-

banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

září 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,07
3 roky	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,07
5 let	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,07
7 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
8 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	- 0,15
10 let	- 0,13	- 0,13	- 0,13	- 0,13
15 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20

ø top 6 (HB/ČSOB, ČS, KB, MMB, RB, UCB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,04	- 0,04	- 0,04	- 0,05
3 roky	0,02	0,02	0,02	0,02
5 let	0,03	0,03	0,03	0,04
7 let	0,12	0,12	0,12	0,15
8 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	- 0,15
10 let	0,05	0,05	0,05	0,06
15 let	- 0,13	- 0,13	- 0,13	- 0,13

Legenda:

0,10

zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu

0

sazba beze změn

- 0,10

snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

-

banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 3. 10. 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,89	6,89	6,99	7,29
3 roky	6,39	6,39	6,49	6,79
5 let	6,09	6,09	6,19	6,49
7 let	6,09	6,09	6,19	6,49
8 let	-	-	-	-
10 let	6,19	6,19	6,29	6,59
15 let	6,49	6,49	6,59	6,89

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,14	7,14	7,14	7,44
3 roky	6,74	6,74	6,74	7,04
5 let	6,24	6,24	6,24	6,54
7 let	-	-	-	-
8 let	6,04	6,04	6,04	6,34
10 let	6,04	6,04	6,04	6,34
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,04	8,04	8,04	8,44
3 roky	6,84	6,84	6,84	7,24
5 let	6,24	6,24	6,24	6,64
7 let	6,24	6,24	6,24	6,64
8 let	6,24	6,24	6,24	6,64
10 let	6,24	6,24	6,24	6,64
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,19	7,19	7,19	7,79
3 roky	7,09	7,09	7,09	7,69
5 let	6,69	6,69	6,69	7,29
7 let	6,74	6,74	6,74	7,34
8 let	-	-	-	-
10 let	6,79	6,79	6,79	7,39
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,69	7,69	7,69	8,19
3 roky	6,69	6,69	6,69	7,19
5 let	6,49	6,49	6,49	6,99
7 let	6,49	6,49	6,49	6,99
8 let	-	-	-	-
10 let	6,59	6,59	6,59	7,09
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	7,19	7,19	7,19	7,19
5 let	6,29	6,29	6,29	6,29
7 let	7,19	7,19	7,19	7,19
8 let	-	-	-	-
10 let	7,19	7,19	7,19	7,19
15 let	-	-	-	-

Jedná se o základní výchozí sazbu. Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 3. 10. 2022

Banka Creditas

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,49	6,49	6,49	6,79
5 let	5,89	5,89	5,89	6,19
7 let	6,09	6,09	6,09	6,39
8 let	-	-	-	-
10 let	6,29	6,29	6,29	6,59
15 let	-	-	-	-

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	-
3 roky	8,64	8,64	8,64	-
5 let	7,64	7,64	7,64	-
7 let	7,54	7,54	7,54	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	5,94	5,94	5,94	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	-	-	-	-
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	-
3 roky	6,58	6,58	6,58	-
5 let	6,28	6,28	6,28	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,30	8,30	8,30	-
3 roky	7,10	7,10	7,10	-
5 let	6,60	6,60	6,60	-
7 let	6,43	6,43	6,43	-
8 let	6,47	6,47	6,47	-
10 let	6,50	6,50	6,50	-
15 let	-	-	-	-

Jedná se o základní výchozí sazbu. Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 3. 10. 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,36	7,36	7,39	7,72
3 roky	6,66	6,66	6,69	7,02
5 let	6,19	6,19	6,22	6,56
7 let	6,17	6,17	6,22	6,57
8 let	6,14	6,14	6,14	6,49
10 let	6,16	6,16	6,19	6,52
15 let	6,32	6,32	6,37	6,67

ø top 6 (HB/ČSOB, ČS, KB, MMB, UCB, RB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,39	7,39	7,41	7,83
3 roky	6,82	6,82	6,84	7,19
5 let	6,34	6,34	6,36	6,71
7 let	6,55	6,55	6,57	6,93
8 let	6,14	6,14	6,14	6,49
10 let	6,51	6,51	6,52	6,87
15 let	6,61	6,61	6,64	7,01

banka snů - minima ze všech bank

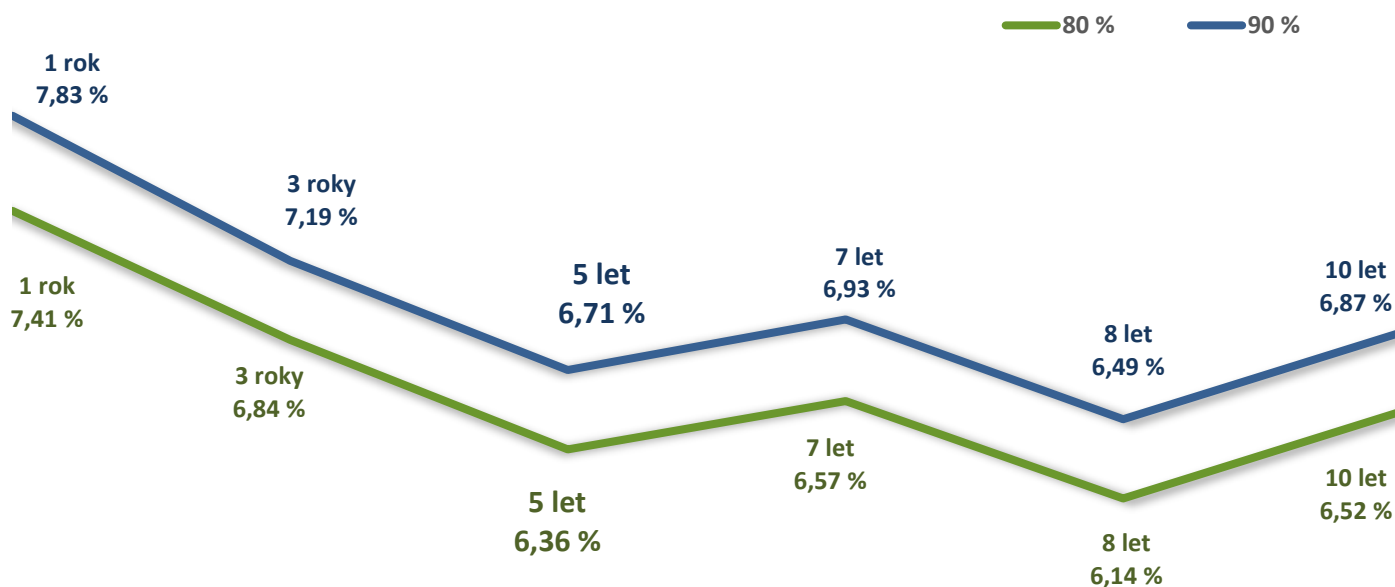
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,29
3 roky	6,39	6,39	6,49	6,79
5 let	5,89	5,89	5,89	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	6,04	6,04	6,04	6,34
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

hypoteční peklo - maxima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	8,44
3 roky	8,64	8,64	8,64	7,69
5 let	7,64	7,64	7,64	7,29
7 let	7,54	7,54	7,54	7,34
8 let	6,47	6,47	6,47	6,64
10 let	7,19	7,19	7,19	7,39
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

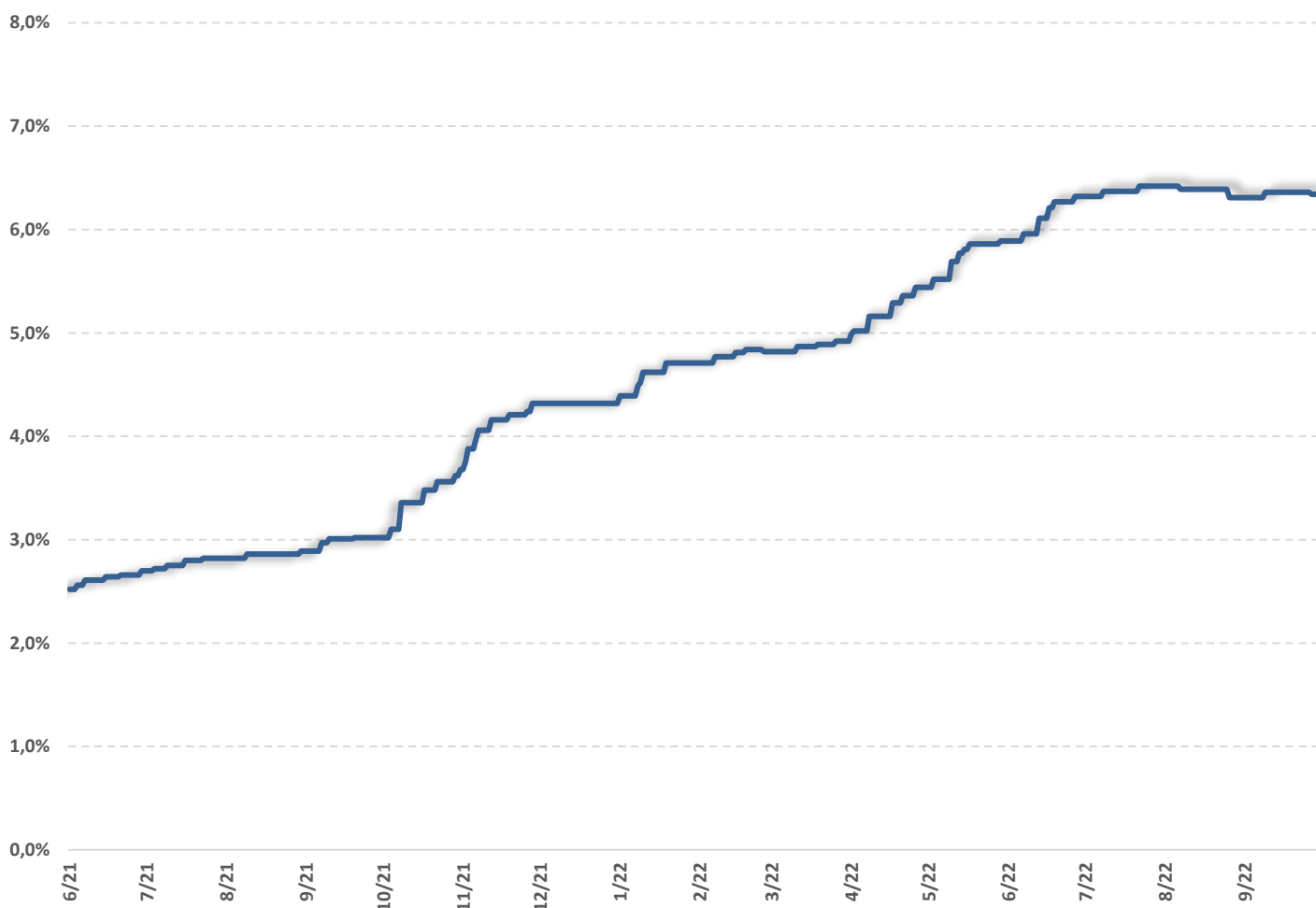


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nezle spravedlivě ve statistických přehledech porovnávat. Pro orientaci však mohou posloužit sazby vyhlášené jednotlivými bankami.

Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským kapacitám nemohou znatelně ovlivnit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

Sazby jsou stanoveny pro hypotéku ve výši 2 mil. Kč, LTV %, fixace let, se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.

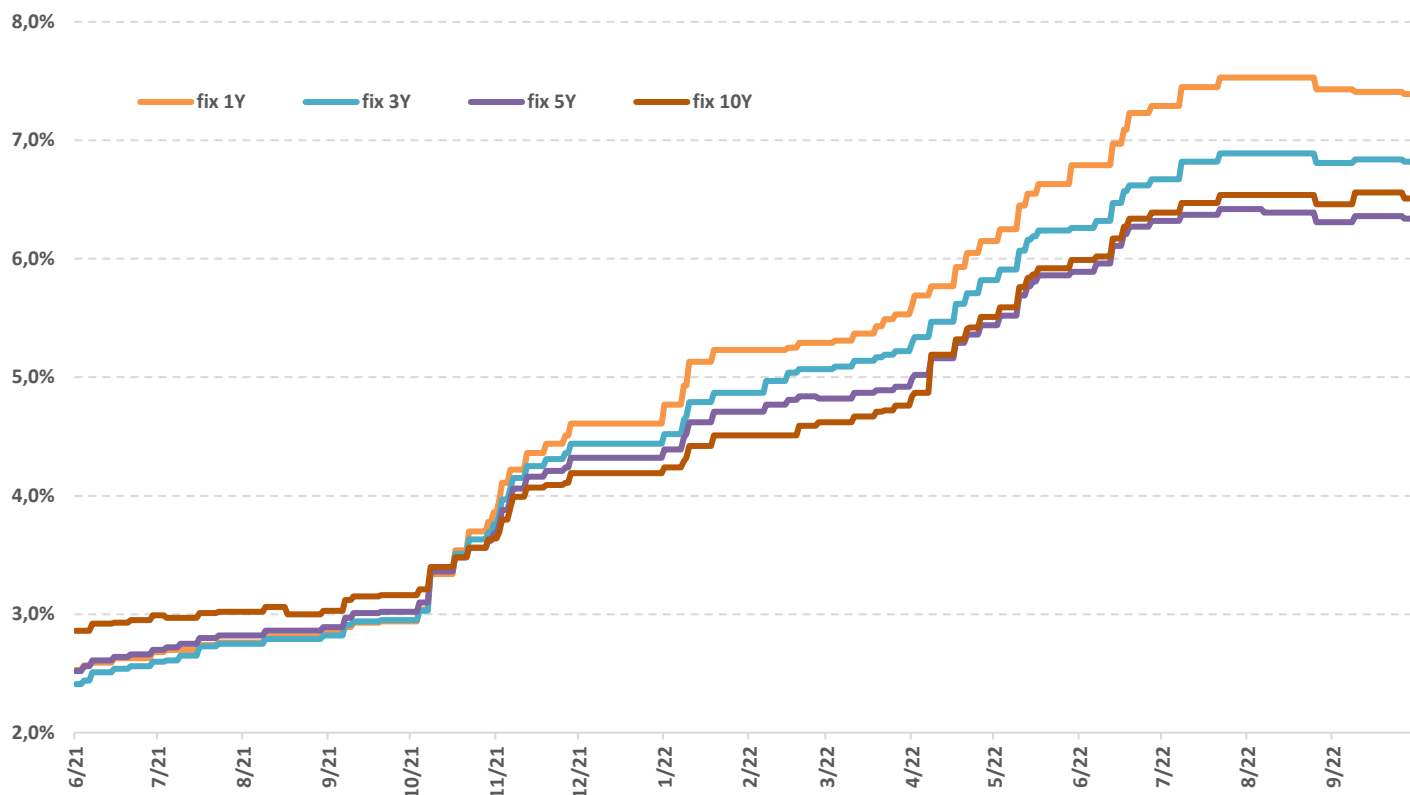


Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

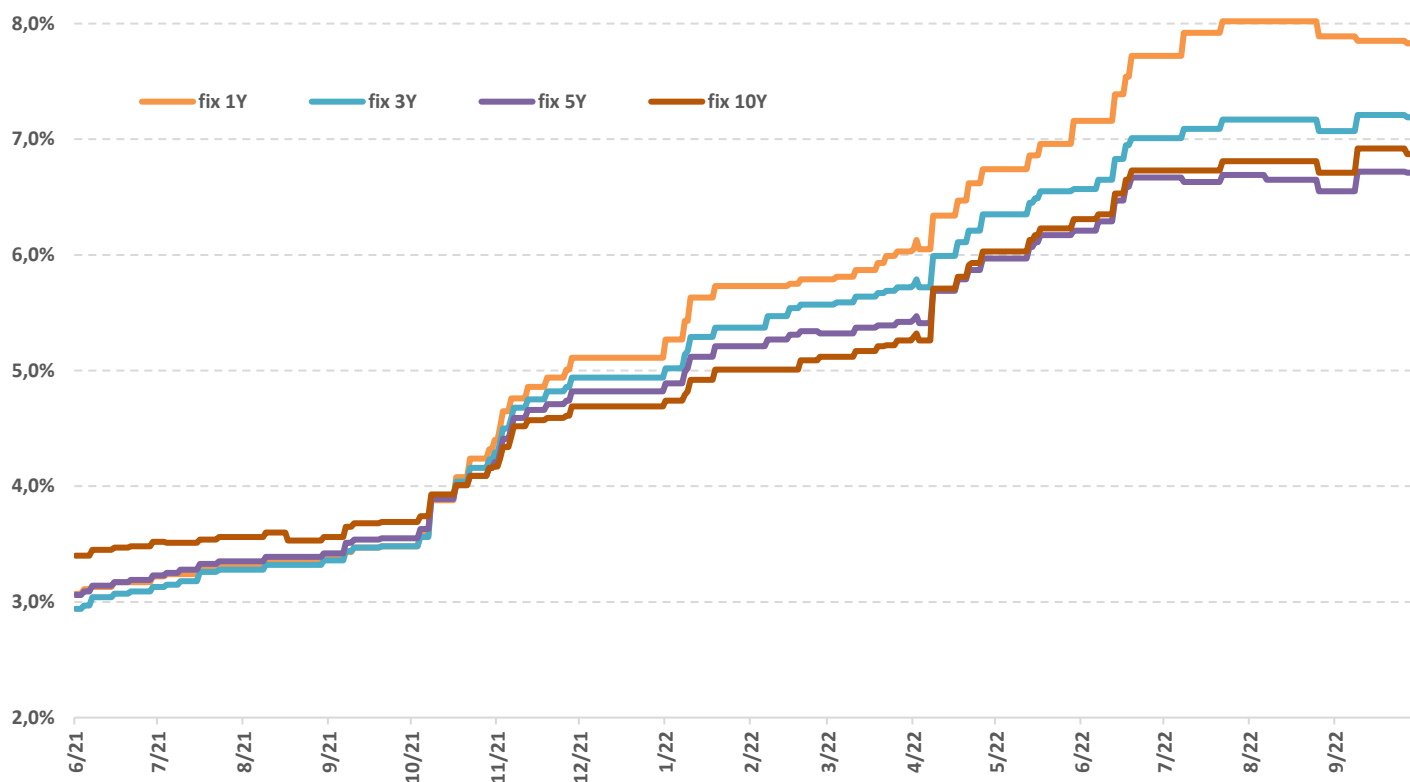
Období	Nové	Období	Nové
6/2022	6,32% ↑	12/2021	4,32% ↑
5/2022	5,86% ↑	11/2021	4,24% ↑
4/2022	5,44% ↑	10/2021	3,56% ↑
3/2022	4,92% ↑	9/2021	3,02% ↑
2/2022	4,84% ↑	8/2021	2,86% ↑
1/2022	4,71% ↑	7/2021	2,82% ↑

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70

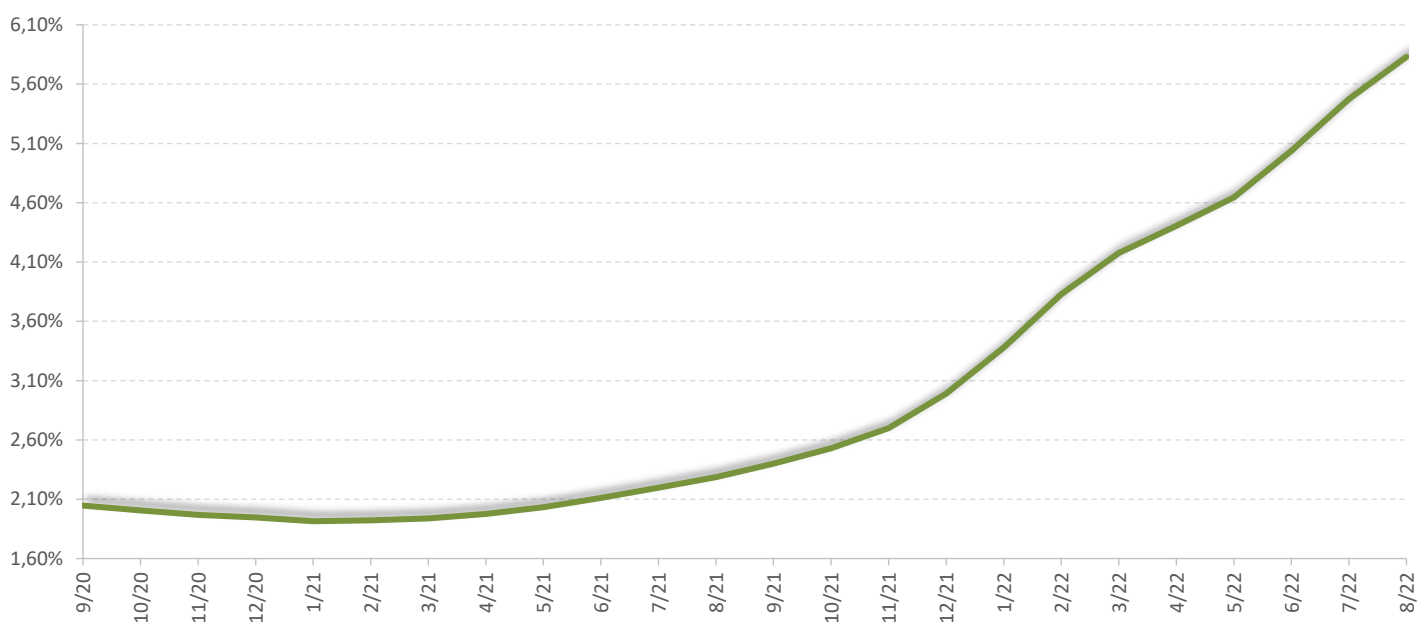


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Následující graf zobrazuje výši průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v posledních dvou letech (zdroj dat: ČNB):

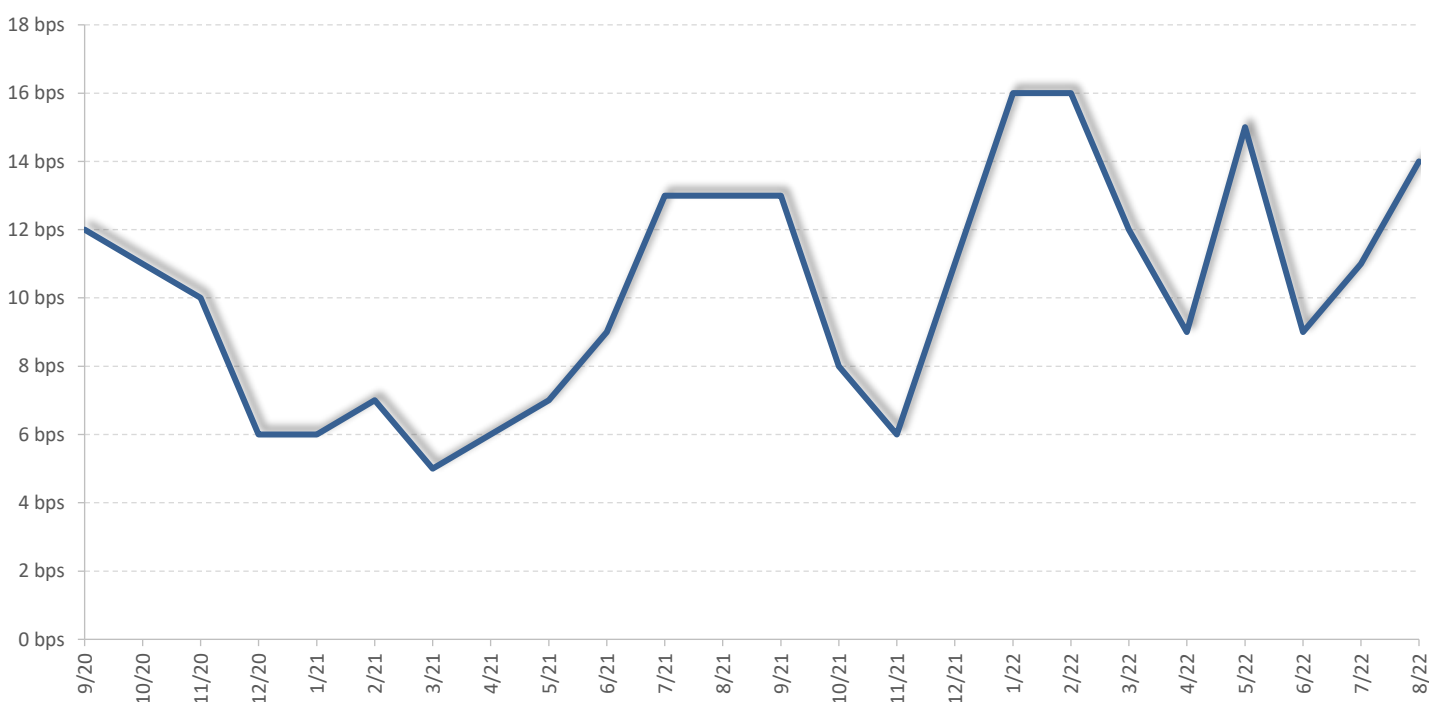


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

První důvod je nasnadě: refinancování je pro banky zajímavé, protože se jedná o prověřené klienty s dobrou platební morálkou. U takového klienta je jasná motivace snažit se o jeho získání pomocí cenové politiky.

Druhý důvod, který pro nedostatek dat nelze kvantifikovat, se skrývá v LTV. Přestože nejsou k dispozici statistiky o distribuci LTV u nových a refinancovaných úvěrů, z logiky věci vyplývá, že u refinancování bude průměr LTV nižší. Vliv mají rostoucí ceny nemovitostí a také fakt, že refinancované úvěry jsou částečně umořeny.

Graf níže ilustruje, o kolik je refinancování v průměru levnější (má nižší úrokovou sazbu) než nový úvěr.



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

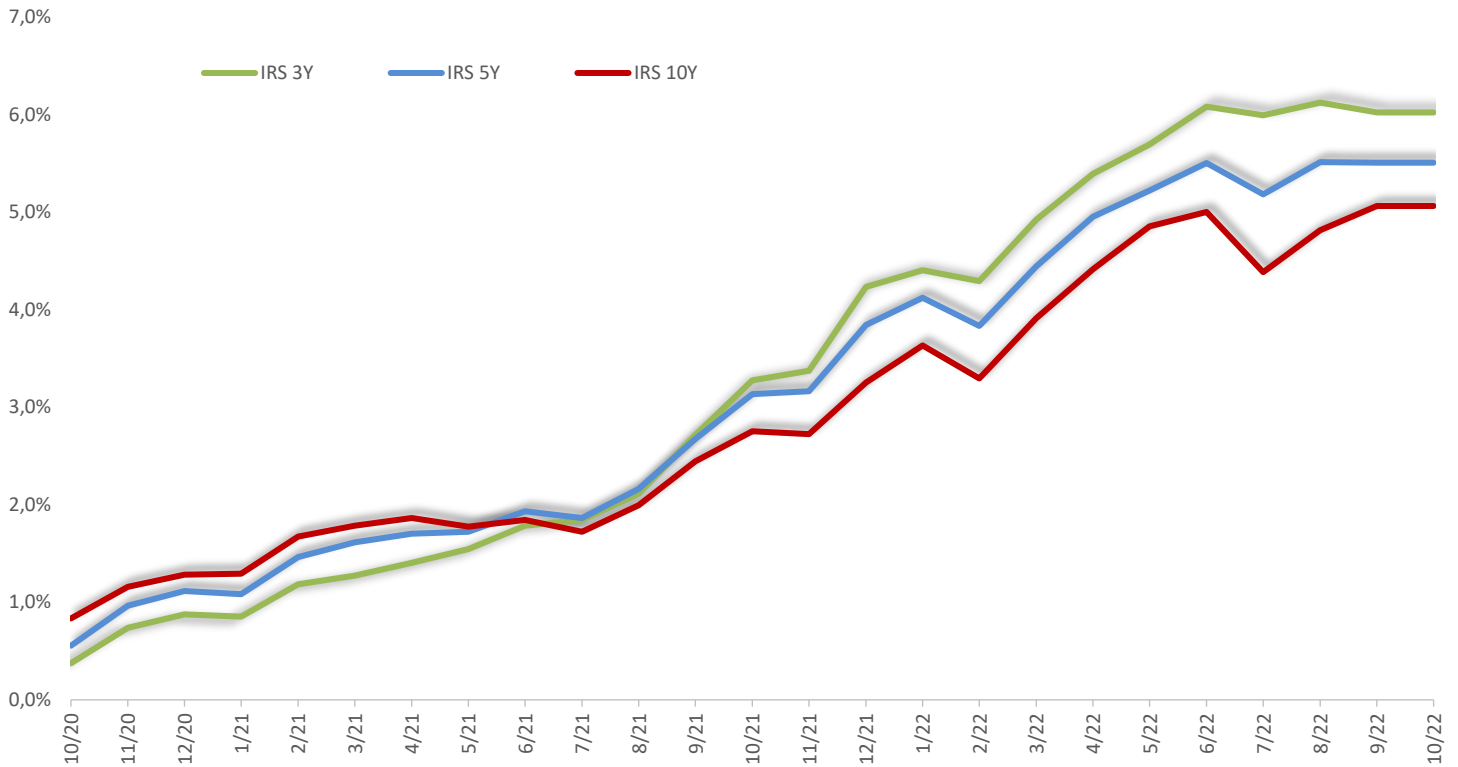
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	5,47 % ↑
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
3/2021	1,95 % ↑	1,90 % ↑	1,94 % ↑
2/2021	1,94 % ↑	1,87 % →	1,92 % ↑
1/2021	1,93 % ↓	1,87 % ↓	1,91 % ↓
12/2020	1,96 % ↓	1,90 % ↑	1,95 % ↓
11/2020	1,99 % ↓	1,89 % ↓	1,97 % ↓
10/2020	2,03 % ↓	1,92 % ↓	2,01 % ↓
9/2020	2,07 % ↓	1,95 % ↓	2,05 % ↓
8/2020	2,10 % ↓	1,99 % ↓	2,08 % ↓
7/2020	2,13 % ↓	2,03 % ↓	2,11 % ↓
6/2020	2,21 % ↓	2,09 % ↓	2,19 % ↓
5/2020	2,30 % ↓	2,18 % ↓	2,28 % ↓
4/2020	2,38 % ↓	2,28 % ↓	2,36 % ↓
3/2020	2,44 % ↑	2,35 % ↓	2,42 % ↑
2/2020	2,43 % ↑	2,36 % ↑	2,42 % ↑
1/2020	2,36 % ↑	2,32 % ↑	2,35 % ↑
12/2019	2,35 % ↓	2,30 % →	2,34 % ↓
11/2019	2,36 % ↓	2,30 % ↓	2,35 % ↓
10/2019	2,40 % ↓	2,33 % ↓	2,39 % ↓
9/2019	2,49 % ↓	2,44 % ↓	2,48 % ↓

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

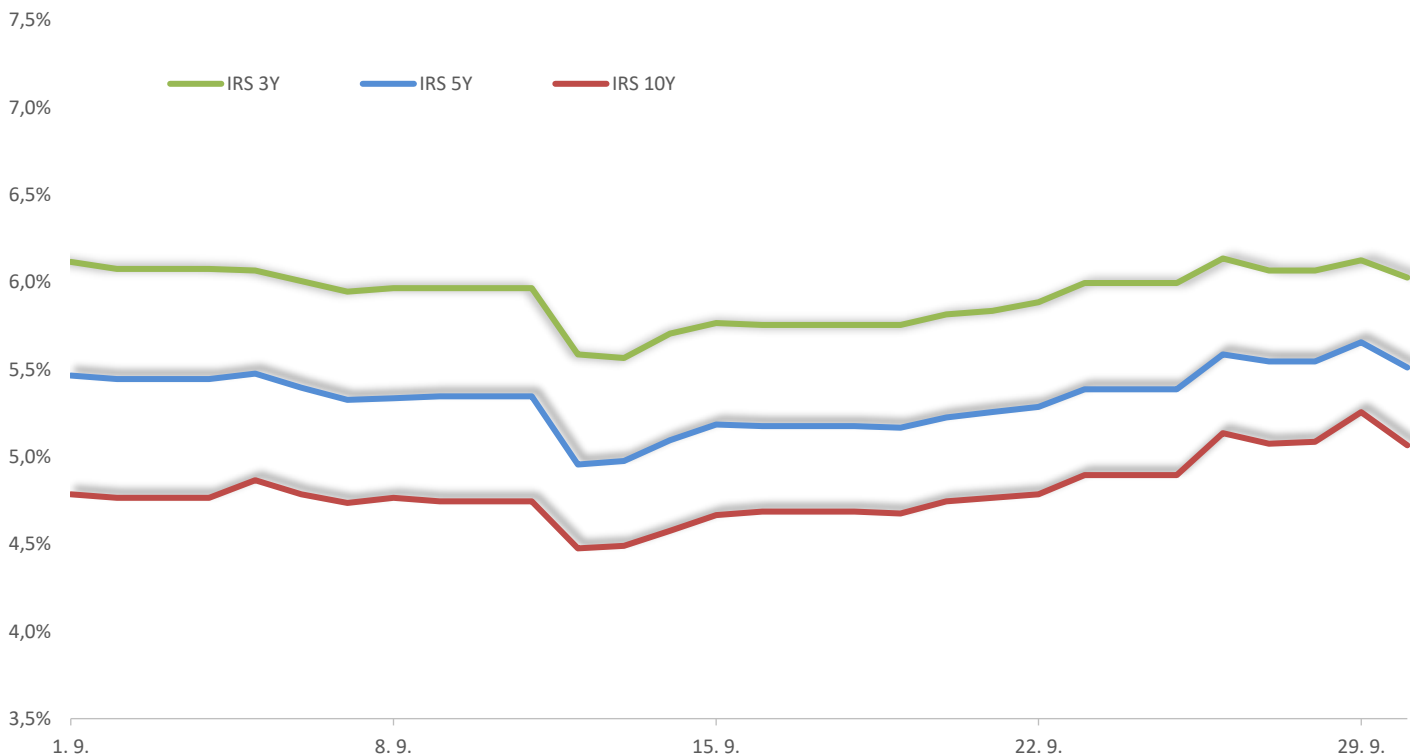
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

V níže uvedeném grafu je pěkně vidět, jak si krátkodobější tříletý swap a dlouhodobější desetiletý "prohodily" v posledních měsících místa a úrokové sazby na delší fixace jsou tak výhodnější, než na kratší dobu. Tato situace je odrazem důvěry trhu v to, že aktuální relativně vysoké sazby budou v delších obdobích spíše klesat.

Následující graf zobrazuje vývoj tříletých, pětiletých a desetiletých úrokových swapů v posledních dvou letech:



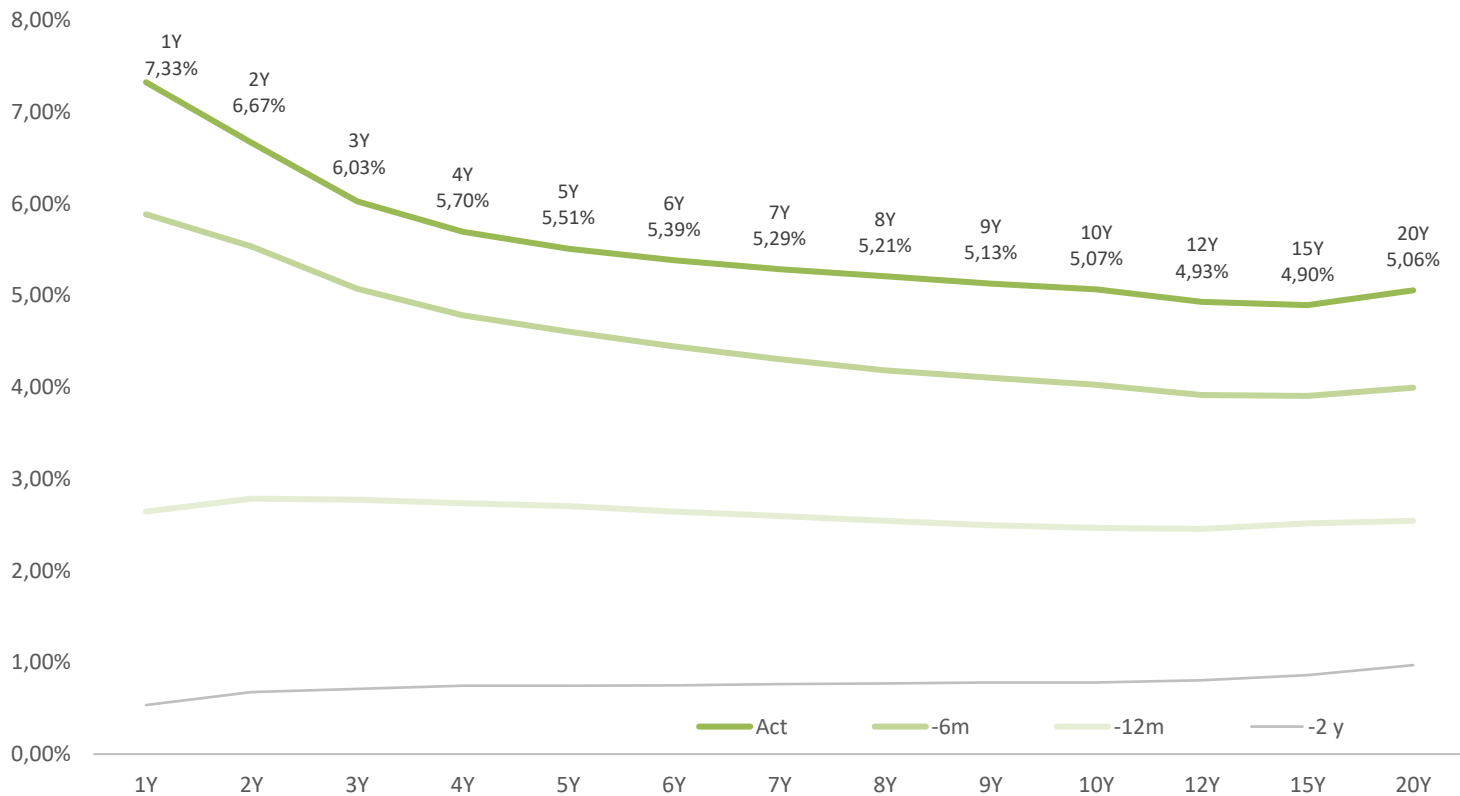
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

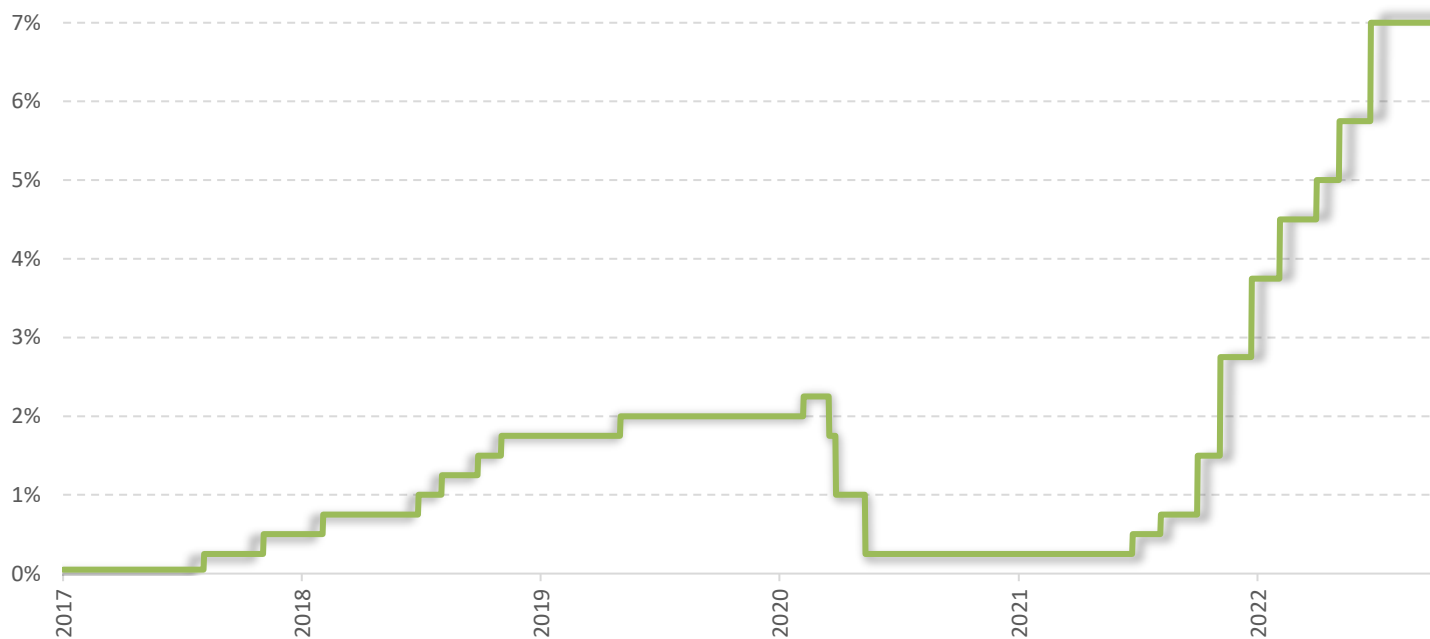
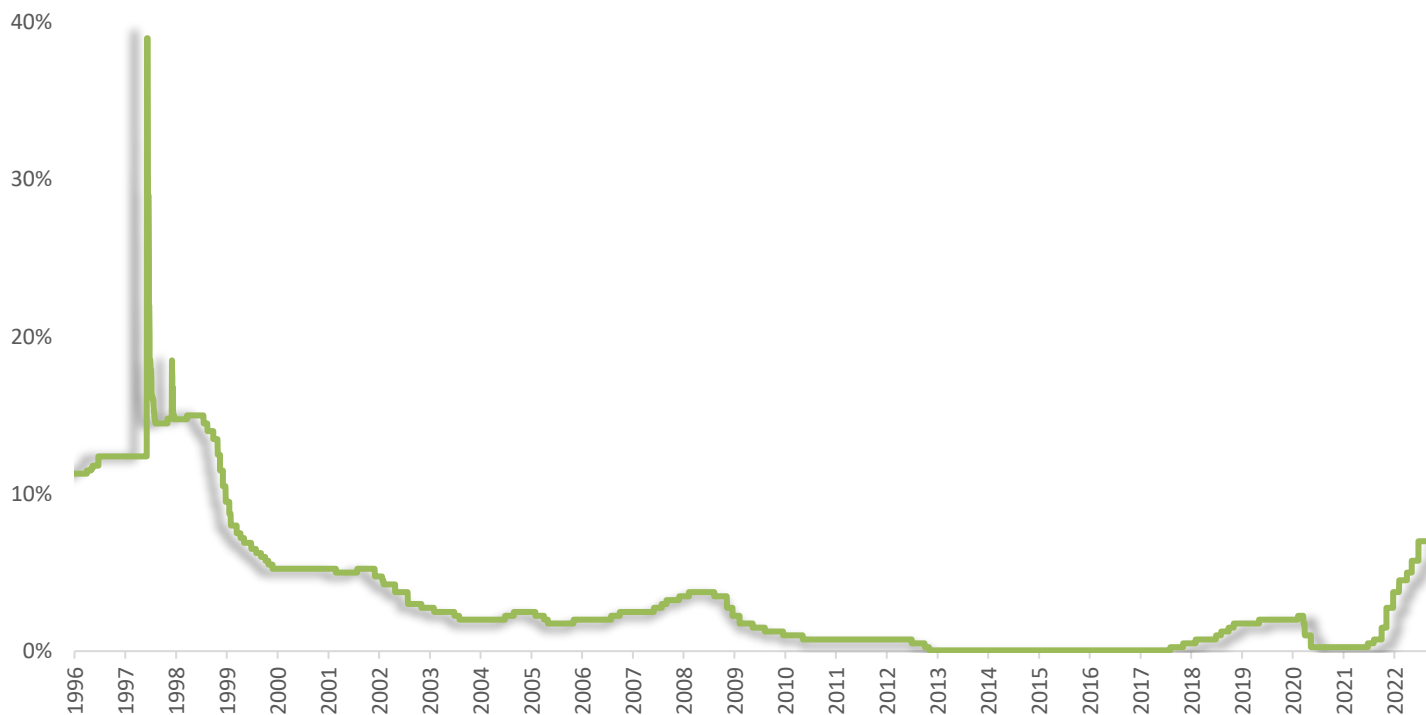
Výnosová křivka ukazuje, jak se mění úrokový výnos s měnící se dobou splatnosti.

Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 měsíci, 12 měsíci a před dvěma lety.



Na aktuální výnosové křivce je pěkně vidět současná, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA



Období	Repo	
6 / 2022	7,00%	↑
5 / 2022	5,75%	↑
4 / 2022	5,00%	↑
2 / 2022	4,50%	↑
12 / 2021	3,75%	↑
11 / 2021	2,75%	↑
10 / 2021	1,50%	↑

Období	Repo	
8 / 2021	0,75%	↑
6 / 2021	0,50%	↑
5 / 2020	0,25%	↓
3 / 2020	1,00%	↓
3 / 2020	1,75%	↓
2 / 2020	2,25%	↑
5 / 2019	2,00%	↑

Období	Repo	
11 / 2018	1,75%	↑
9 / 2018	1,50%	↑
8 / 2018	1,25%	↑
6 / 2018	1,00%	↑
2 / 2018	0,75%	↑
11 / 2017	0,50%	↑
8 / 2017	0,25%	↑

OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | srovnání | refinancování

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Srpnová čísla zveřejněná Českou národní bankou prohlubují hypoteční zoufalství a pojmu "propad trhu" dodávají další, ještě výraznější odstín.

SRPEN NEJHORŠÍ ZA TÉMĚŘ OSM LET

Tak špatná čísla trh zažil naposledy v lednu 2016. Srovnání s loňským, extrémně dobrým rokem není úplně fér. Ale nějaká zvrhlá potřeba sebemučení mi velí srovnání udělat. Meziroční pokles činí téměř 80 % a to opravdu bolí.

MEZIROČNĚ PROPAD O TÉMĚŘ 80 %

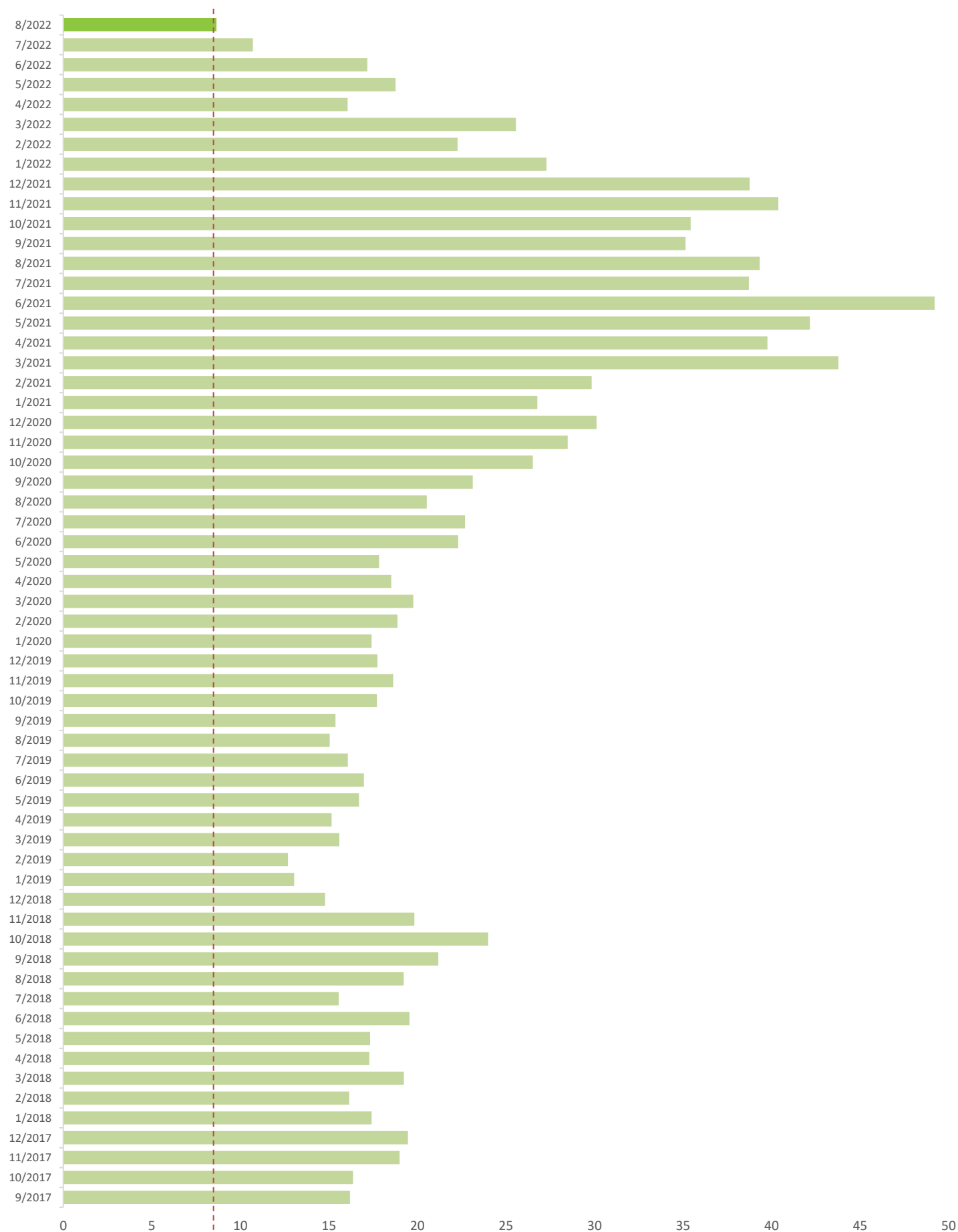
Zatím není důvod se domnívat, že zotavení trhu je za dveřmi. Resp. za dveřmi asi je, ale než k nim dojde a otevře je, musí nejprve projít temnou chodbou.

Ale tak, jako říkáme, že žádný strom neroste do nebe, stejně tak můžeme nyní říci, že žádná propast není bezedná. Have a nice flight...



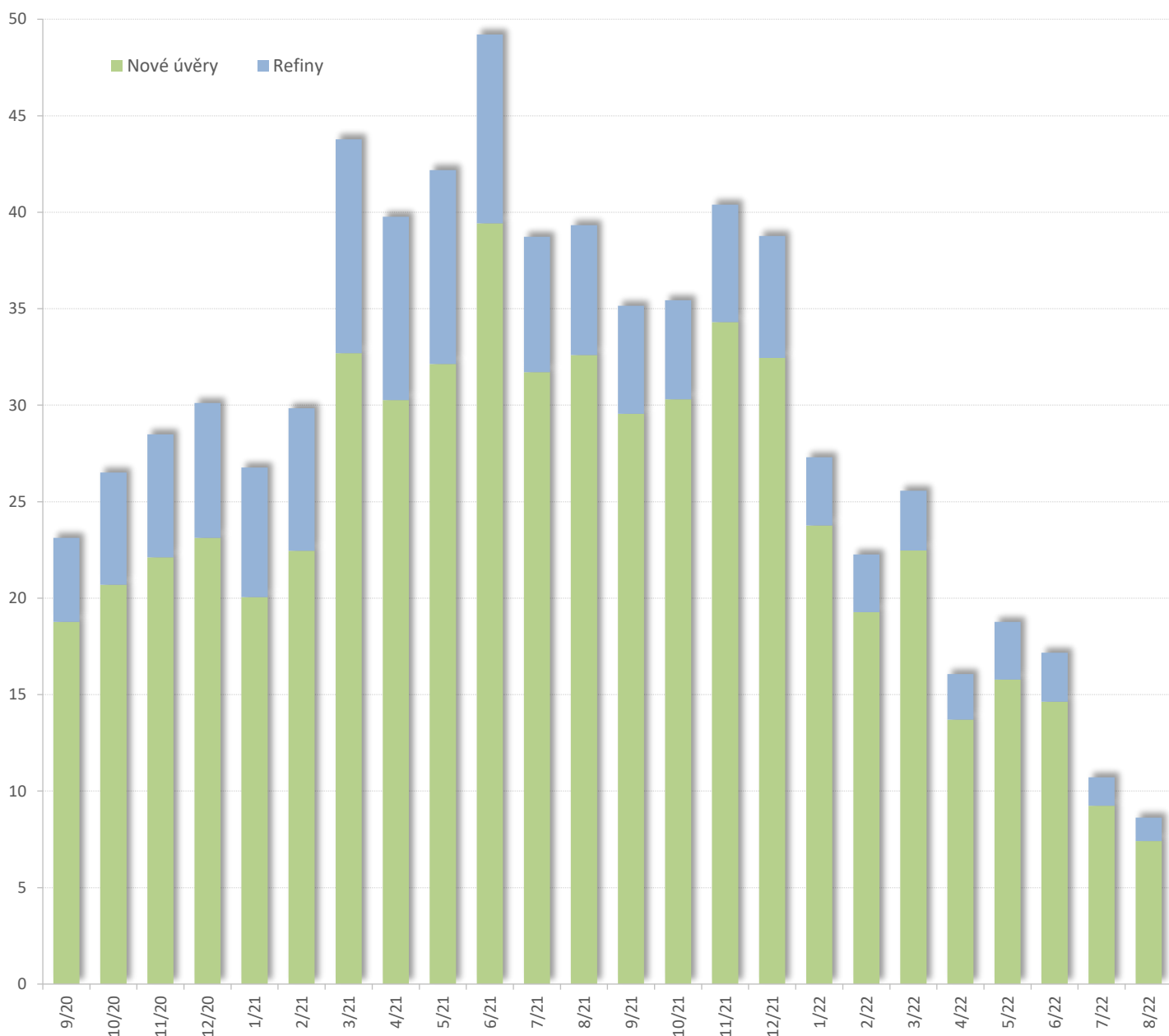
OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za poslední dva roky.



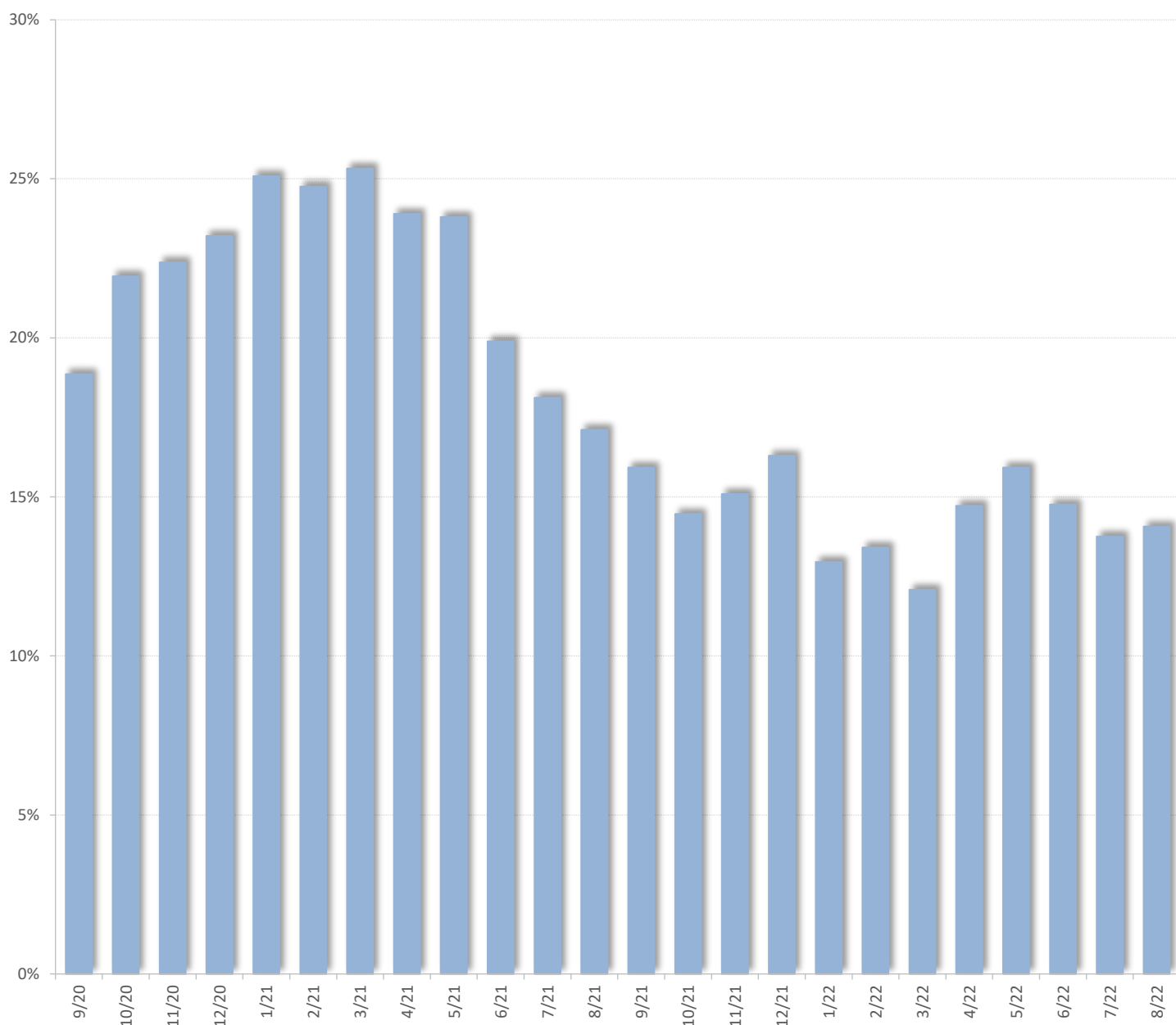
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑

Období	Nové	Refiny
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

Následující graf ukazuje vývoj podílu refinancovaných hypotečních úvěrů za poslední dva roky.



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
8/2022	14,06% ↑
7/2022	13,75% ↓
6/2022	14,76% ↓
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓

Období	Nové
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓	8,62 ↓	296,19 ↓	14,1 % ↑
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓	10,71 ↓	326,90 ↓	13,8 % ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓	17,17 ↓	354,91 ↓	14,8 % ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑	18,77 ↑	386,96 ↓	15,9 % ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓	16,06 ↓	410,37 ↓	14,7 % ↑
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑	25,56 ↑	434,08 ↓	12,1 % ↓
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓	22,26 ↓	452,29 ↓	13,4 % ↑
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓	27,30 ↓	459,87 ↑	13,0 % ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑	38,77 ↓	459,34 ↑	16,3 % ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑	40,39 ↑	450,69 ↑	15,1 % ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓	35,43 ↑	438,78 ↑	14,5 % ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓	35,15 ↓	429,87 ↑	15,9 % ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓	39,33 ↑	417,85 ↑	17,1 % ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓	38,72 ↓	399,05 ↑	18,1 % ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓	49,22 ↑	383,01 ↑	19,9 % ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑	42,18 ↑	356,10 ↑	23,8 % ↓
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓	39,77 ↓	331,76 ↑	23,9 % ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑	43,78 ↑	310,51 ↑	25,3 % ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑	29,84 ↑	286,50 ↑	24,8 % ↓
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓	26,77 ↓	275,53 ↑	25,1 % ↑
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑	30,12 ↑	266,18 ↑	23,2 % ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑	28,48 ↑	253,79 ↑	22,4 % ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑	26,51 ↑	243,94 ↑	21,9 % ↑
9/2020	18,76 ↑	4,36 ↑	23,13 ↑	235,14 ↑	18,9 % ↑
8/2020	17,01 ↓	3,52 ↓	20,53 ↓	227,38 ↑	17,2 % ↑
7/2020	19,16 ↑	3,53 ↓	22,69 ↑	221,90 ↑	15,5 % ↓
6/2020	18,76 ↑	3,54 ↑	22,30 ↑	215,29 ↑	15,9 % ↓
5/2020	14,80 ↓	3,03 ↑	17,84 ↓	209,97 ↑	17,0 % ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	15,8 % ↓
3/2020	16,32 ↑	3,45 ↑	19,76 ↑	205,47 ↑	17,4 % ↑
2/2020	15,89 ↑	2,99 ↑	18,88 ↑	201,30 ↑	15,8 % ↓
1/2020	14,62 ↓	2,79 ↑	17,42 ↓	195,11 ↑	16,0 % ↑
12/2019	14,95 ↓	2,79 ↑	17,74 ↓	190,73 ↑	15,7 % ↑
11/2019	15,94 ↑	2,70 ↑	18,63 ↑	187,77 ↓	14,5 % ↑
10/2019	15,53 ↑	2,18 ↑	17,71 ↑	188,97 ↓	12,3 % ↓
9/2019	13,44 ↑	1,93 ↓	15,37 ↑	195,25 ↓	12,5 % ↓

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gепарd

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Změna trendu ve využití jednotlivých fixací je naprosto zjevná. Podíl dlouhých fixací nad 5 let klesá. Za stávajících vysokých úrokových sazeb se lidé nechtějí vázat na dlouhou dobu.

Naopak roste podíl kratších fixací. Pětileté fixace jsou zdaleka nejvyužívanější, ale vidíme i jasný růst fixací na jeden až tři roky.

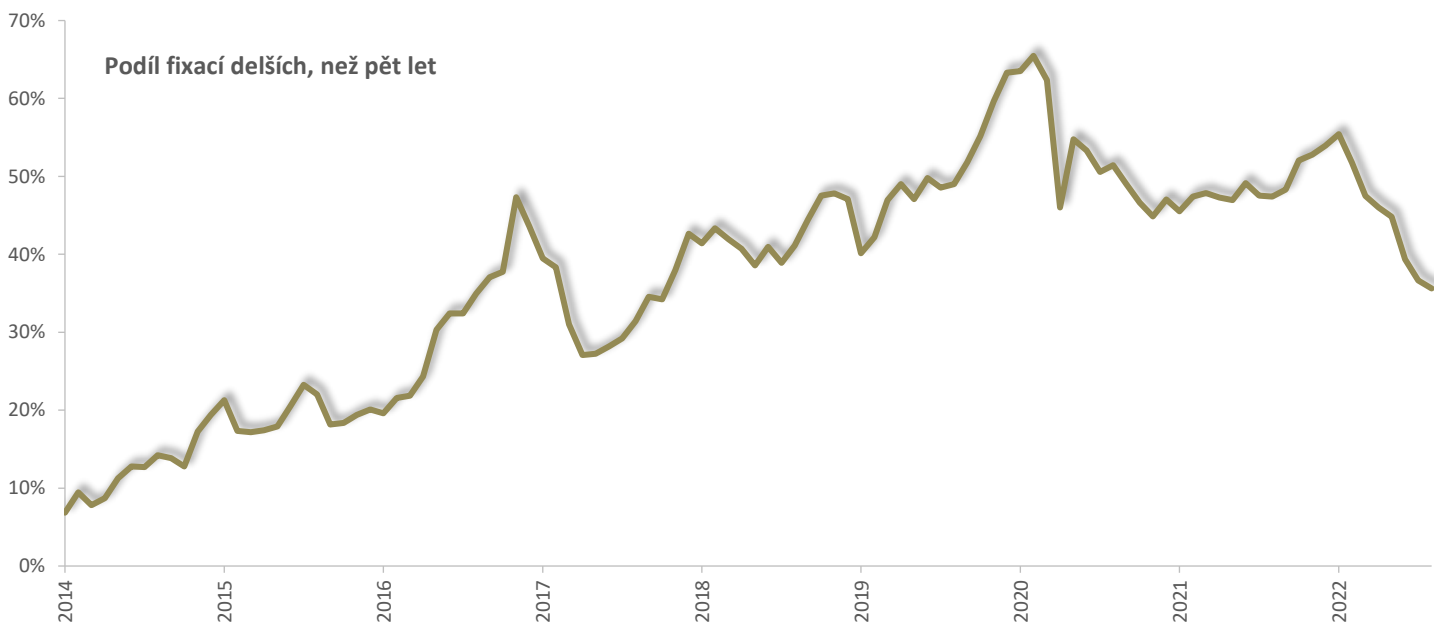
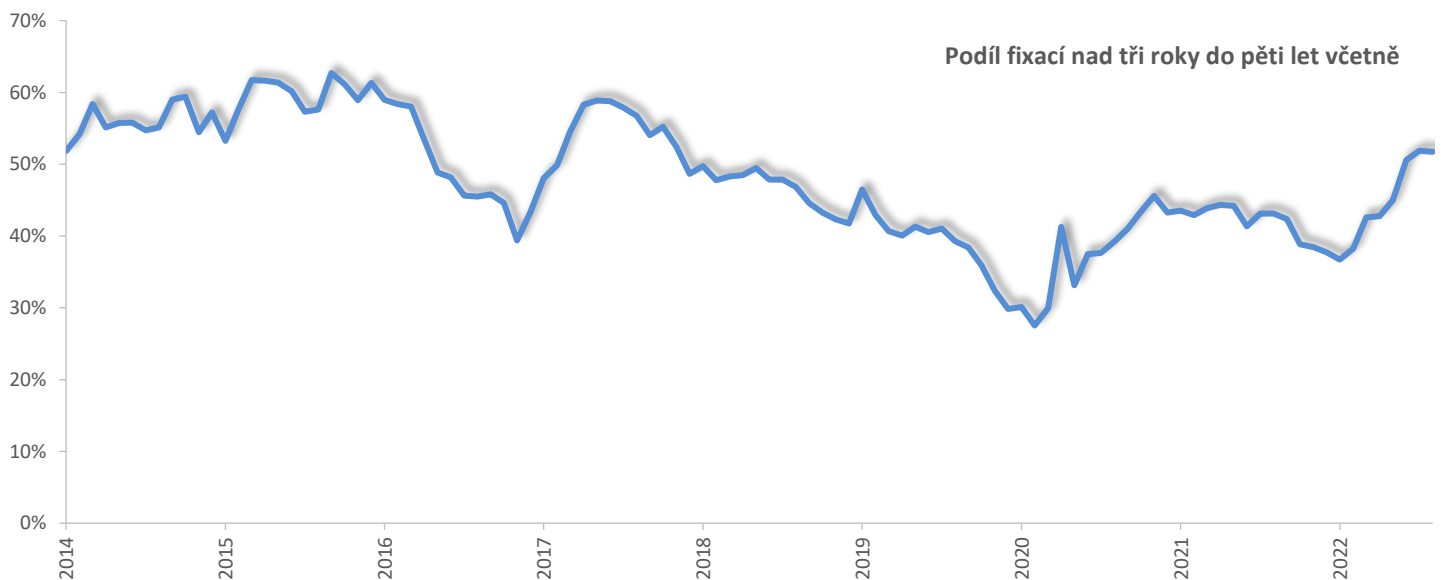
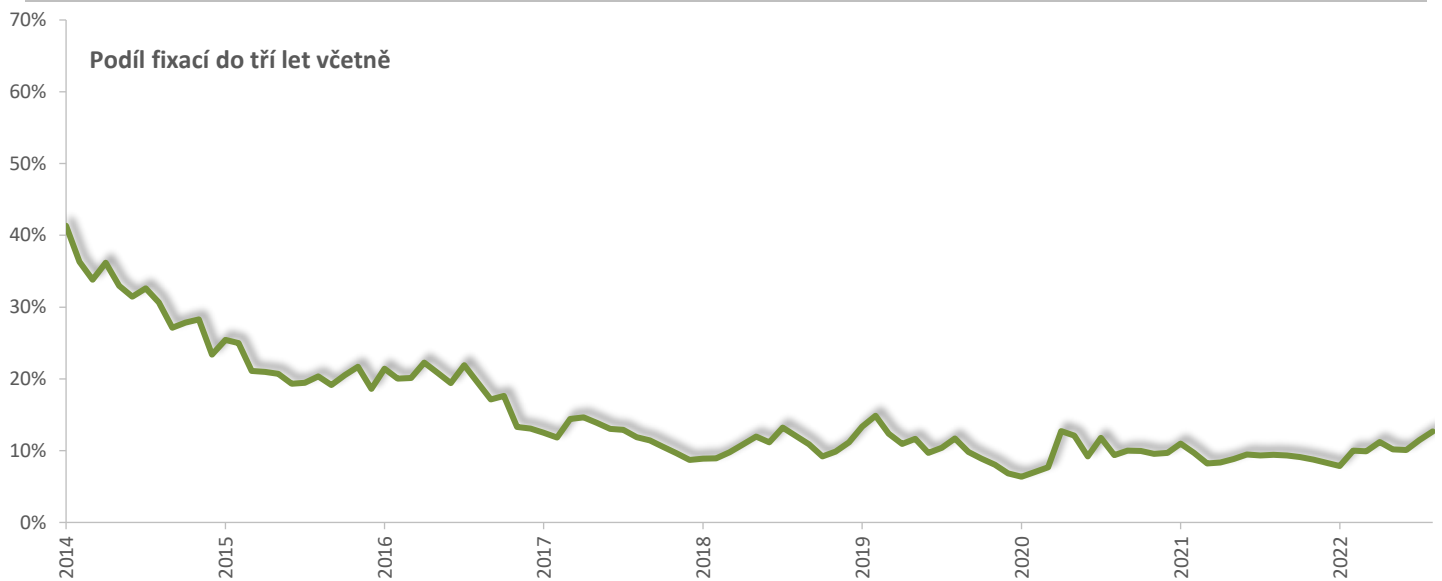
Klienti, kteří si aktuální vysoké sazby fixují na více než pět let, zřejmě počítají s následným refinancováním během trvání fixace s využitím výkladu ČNB ve věci účelně vynaložených nákladů.

V této souvislosti ale musím zmínit, že v parlamentu leží návrh novely zákona o spotřebitelském úvěru, který, bude-li schválen, přinese změny do mimořádných splátek během trvání fixace úrokové sazby.

Tak, jak je novela navržena - t.j. strop ve výši 2 % z předčasně splacené částky - by to nebyla pro klienty v desetiletých fixacích žádná tragédie, ale přece jen by tyto náklady kouzlo dlouhé fixace s plánovaným předčasným refinancováním trochu zkazily.

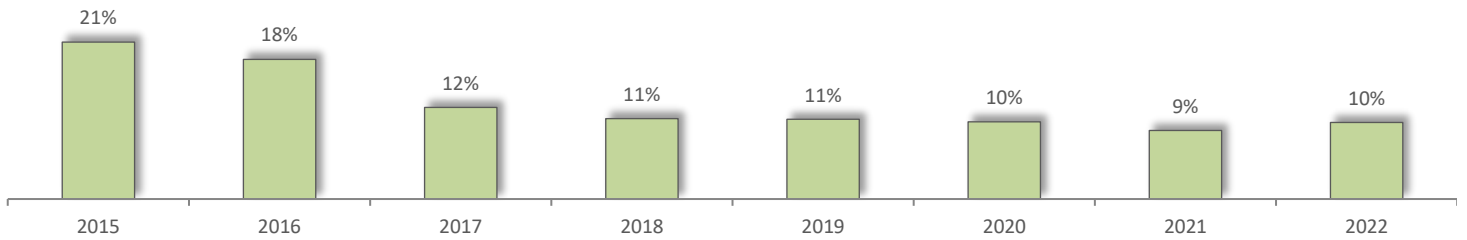


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

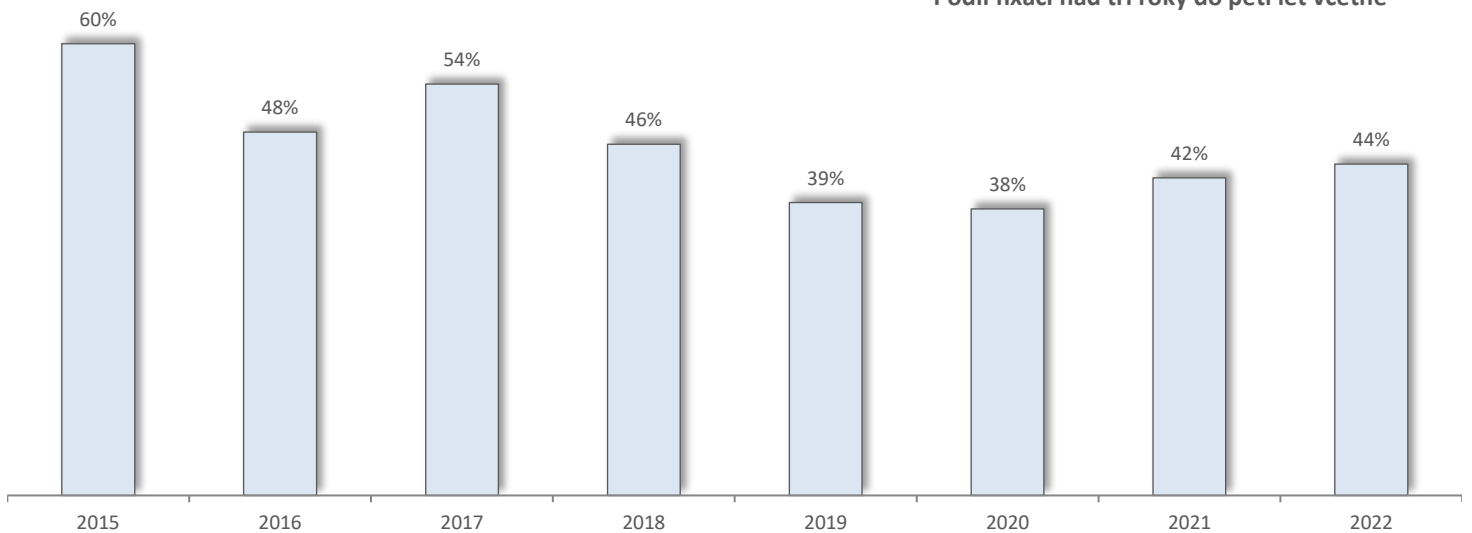


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

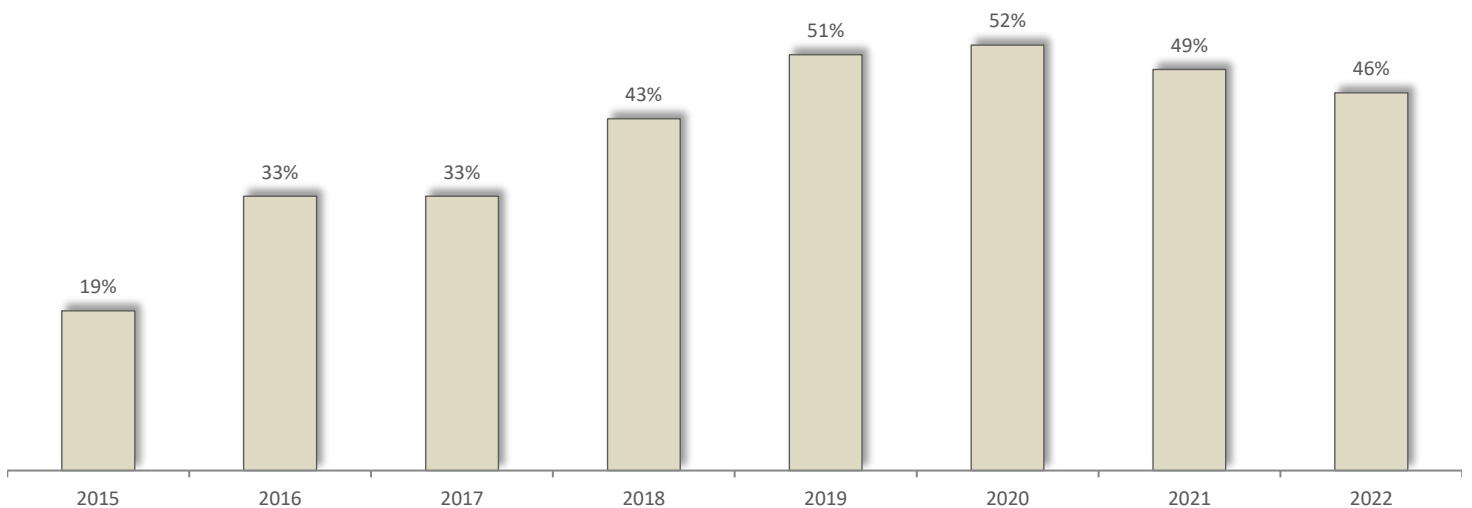
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

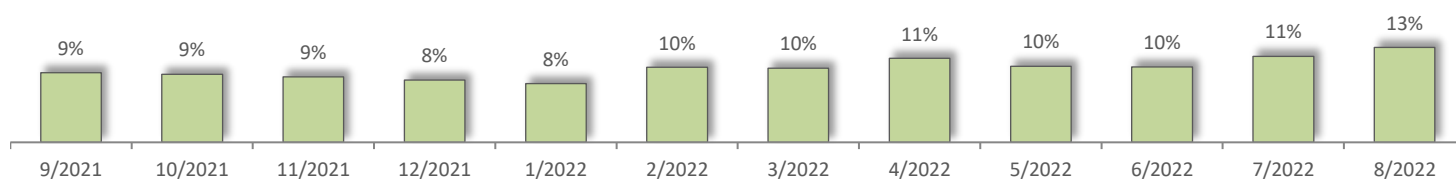


Podíl fixací delších, než pět let

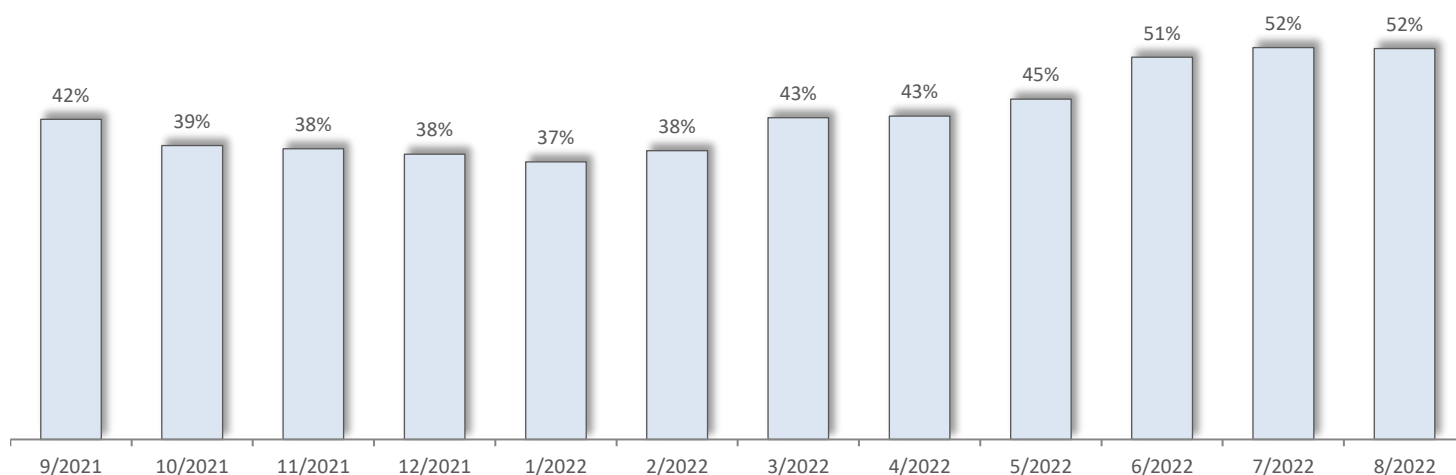


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

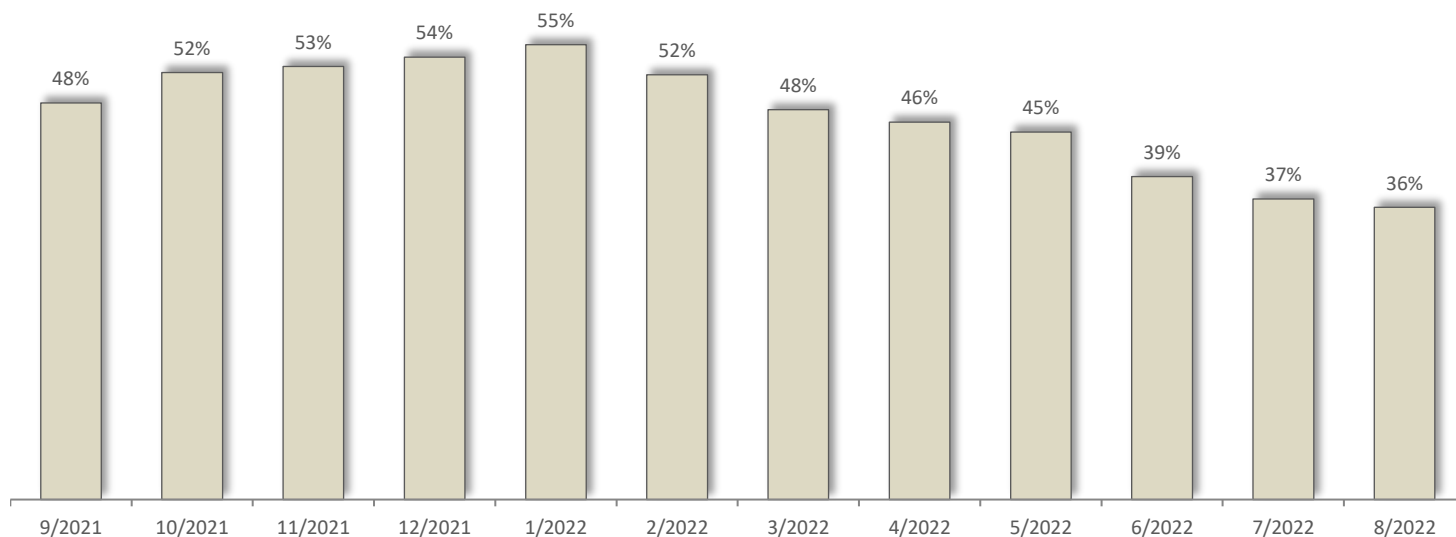
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Nevýkonné úvěry (NPL) jsou, zjednodušeně řečeno, úvěry u kterých dochází k potížím při splácení.

Je to až neuvěřitelné, jak dobře čísla stále ještě vypadají.

NPL V SRPNU NA DALŠÍM MINIMU

Objem nevýkonných hypotečních úvěrů se v srpnu dostal na hodnotu 9,15 mld. Kč, což tvoří pouhých 0,59 % celkového objemu hypotečních úvěrů.



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Nevýkonné úvěry se označují zkratkou "NPL" - *non performing loans* .

Úvěr lze označit jako nevýkonný, pokud nastane alespoň jedna z následujících situací:

- dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky, aniž by bylo nutné přistoupit ke krokům, jako je realizace zajištění

- úvěrový závazek dlužníka je více než 90 dní po splatnosti.

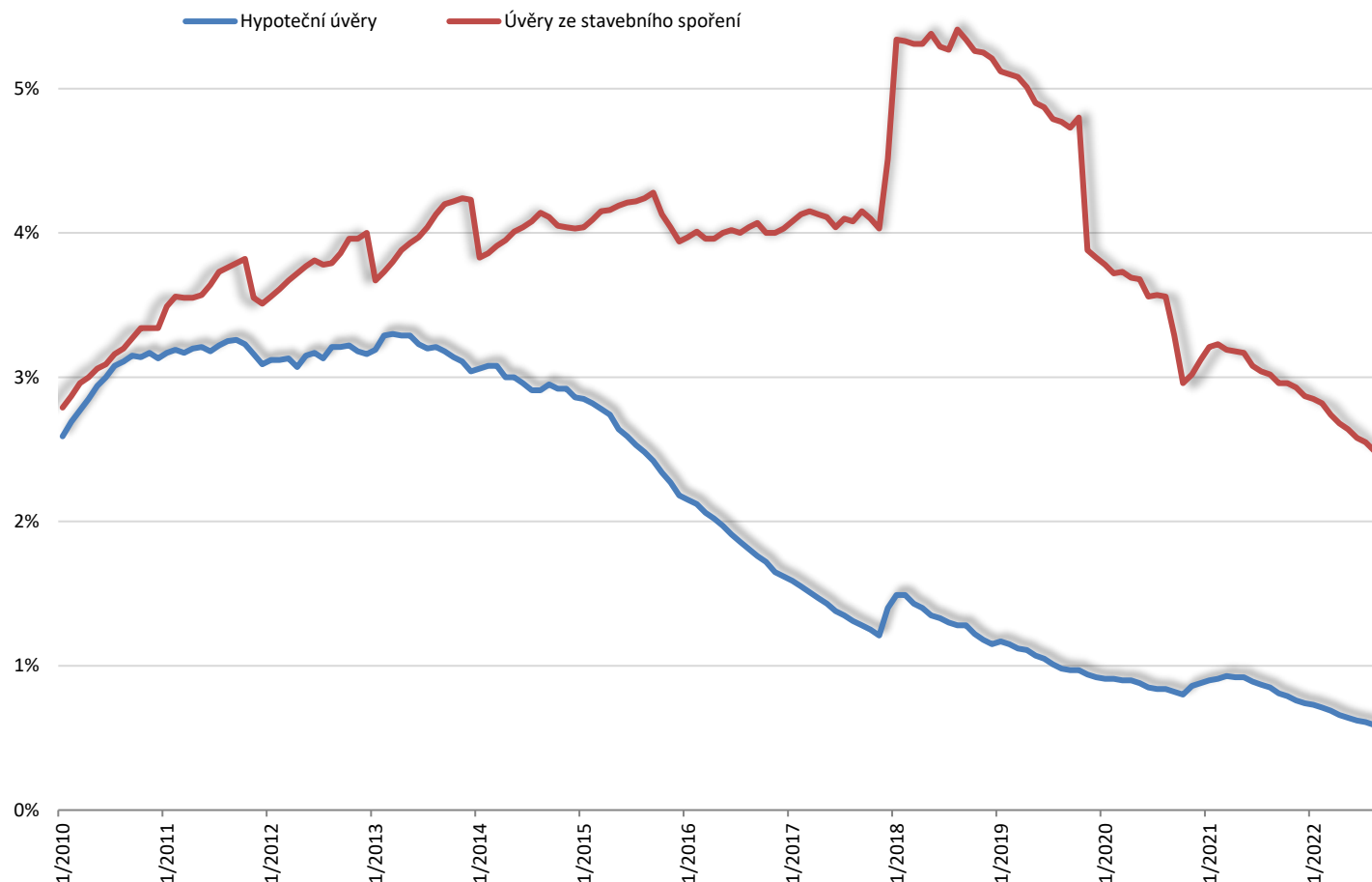
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

Kategorie úvěrů ze stavebního spoření tedy obnáší úvěry ze stavebního spoření, ale nikoliv hypoteční (t.j. zajištěné) úvěry ze stavebního spoření. Objemově se jedná o zlomek velikosti trhu hypotečními úvěry.

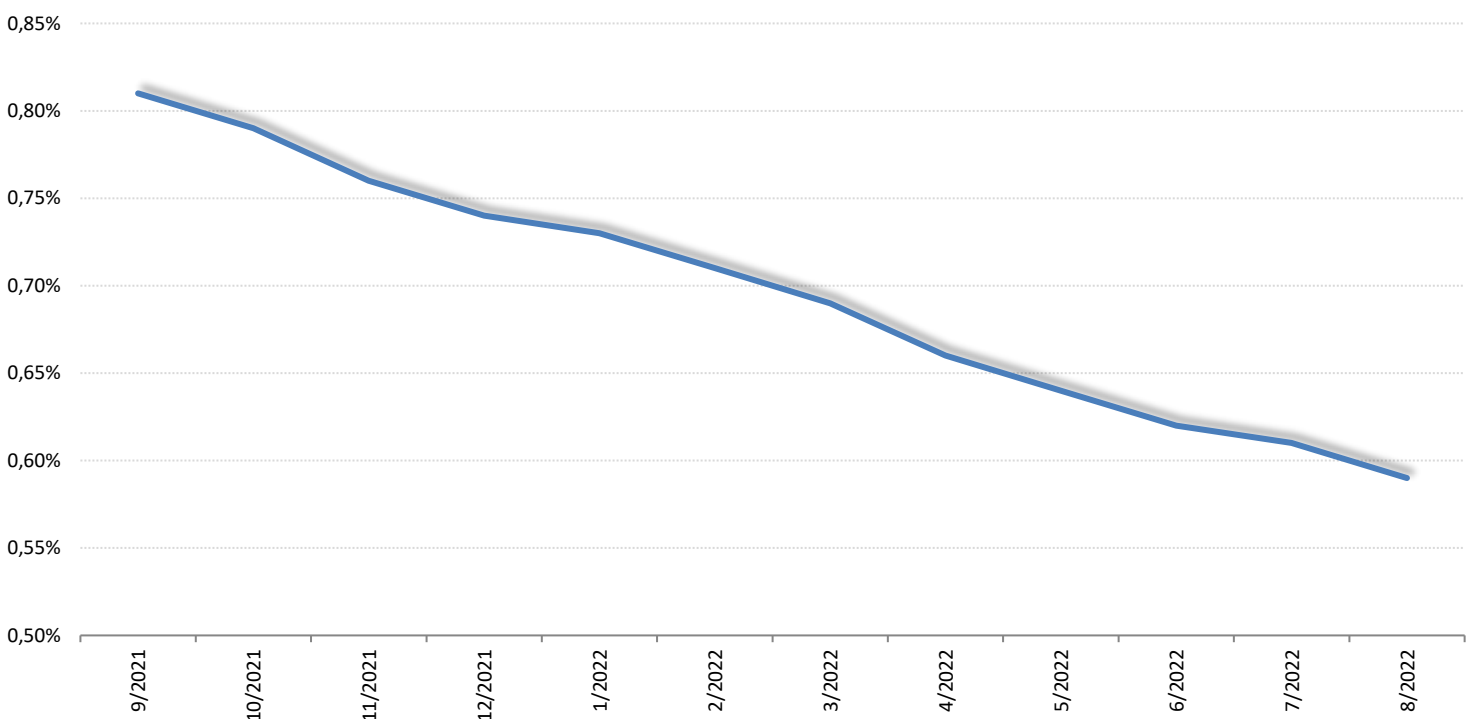
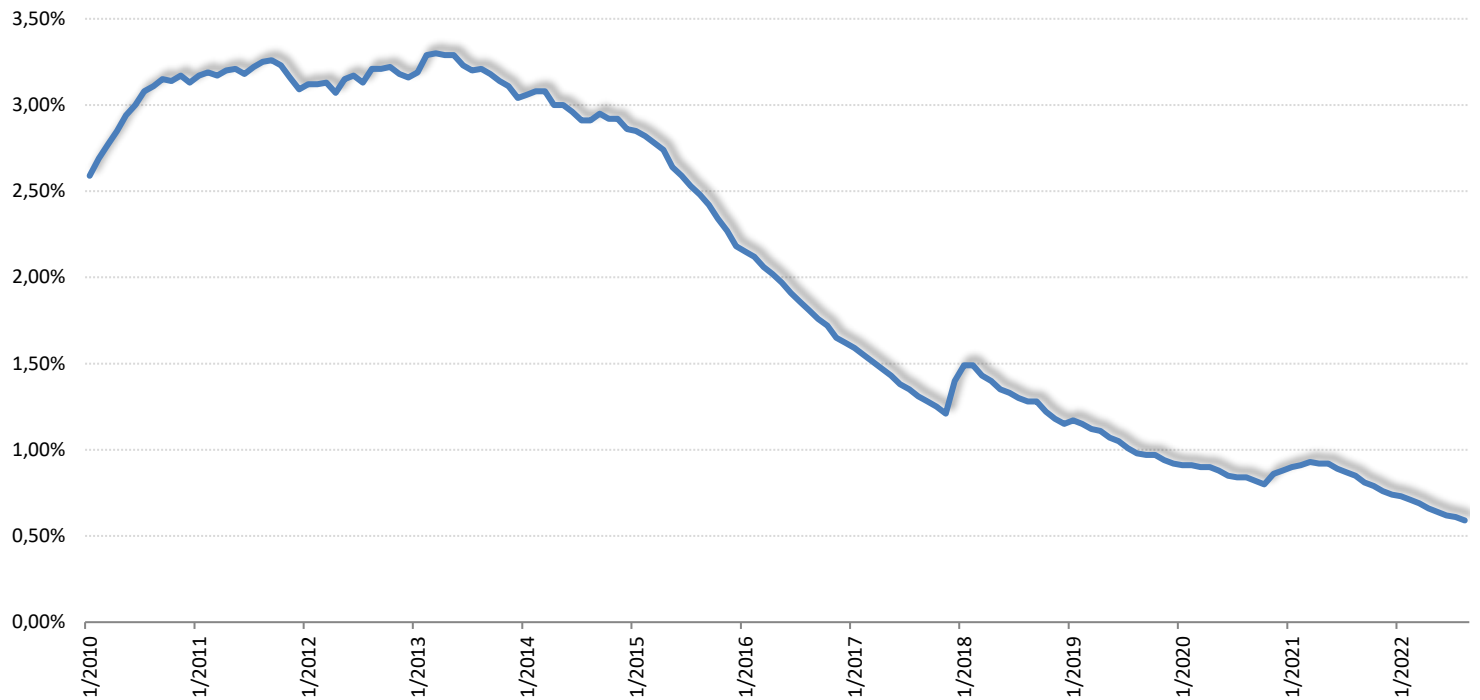
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

Detailnější pohled na segment hypotečních úvěrů je k dispozici na následující straně.

Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY



Období	Objem (mld.)	Podíl
8/2022	9,15 ↓	0,59% ↓
7/2022	9,44 ↓	0,61% ↓
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓
11/2021	11,37 ↓	0,76% ↓
10/2021	11,63 ↓	0,79% ↓
9/2021	11,87 ↓	0,81% ↓

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Ceny nemovitostí nejsou v centru oblasti zájmu GEPARD FINACE, ale jejich výrazný růst má tak významný dopad do oblasti hypotečních úvěrů, že zaslouží alespoň základní monitoring.

Růst cen nemovitostí znamená potřebu vyšších a vyšších úvěrů. To se v posledních letech odrazilo v rychle rostoucí výši průměrné hypotéky.

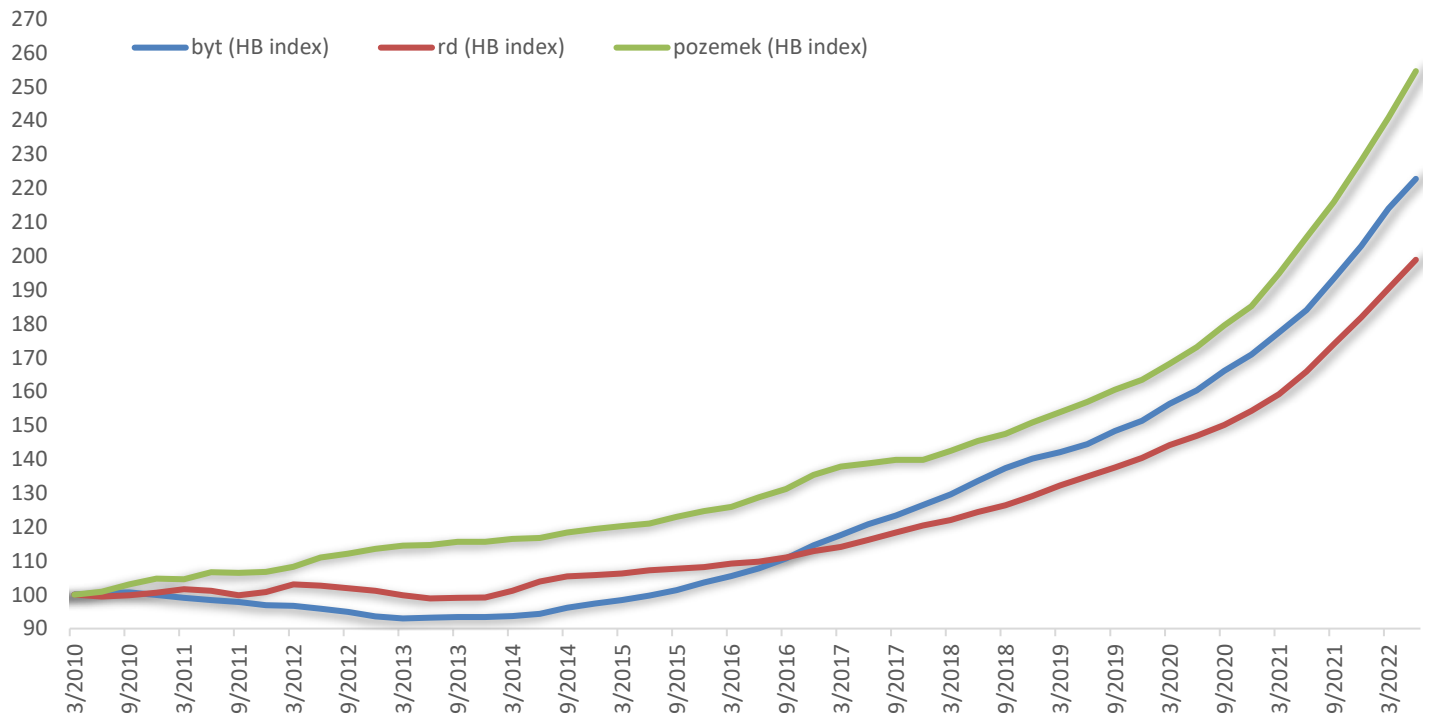
Aktuální vysoká cena nemovitostí v souběhu s vysokými sazbami a regulací ČNB jsou důvody snížení objemů poskytovaných hypoték.

Snížená dostupnost financování a vysoká cena nemovitostí jsou také důvodem aktuálního snížení poptávky po nemovitostech. Zdá se, že th se začal přesouvat ze stavu vysokého převisu poptávky do stavu, kdy trh bude spíše patřit kupujícím.

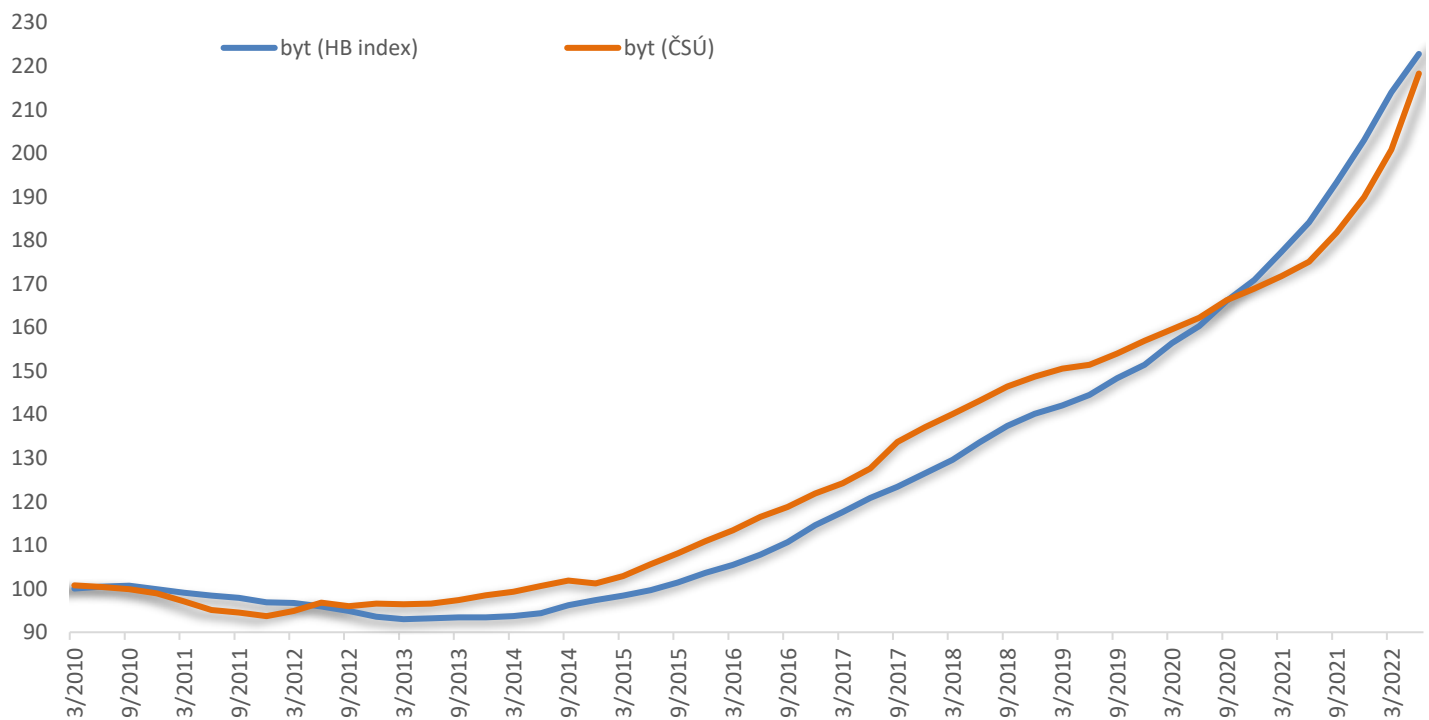
Aktuálně již pozorujeme např. různé finanční pobídkové akce developerů, čemuž jsme během posledních let odvykli.



INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU

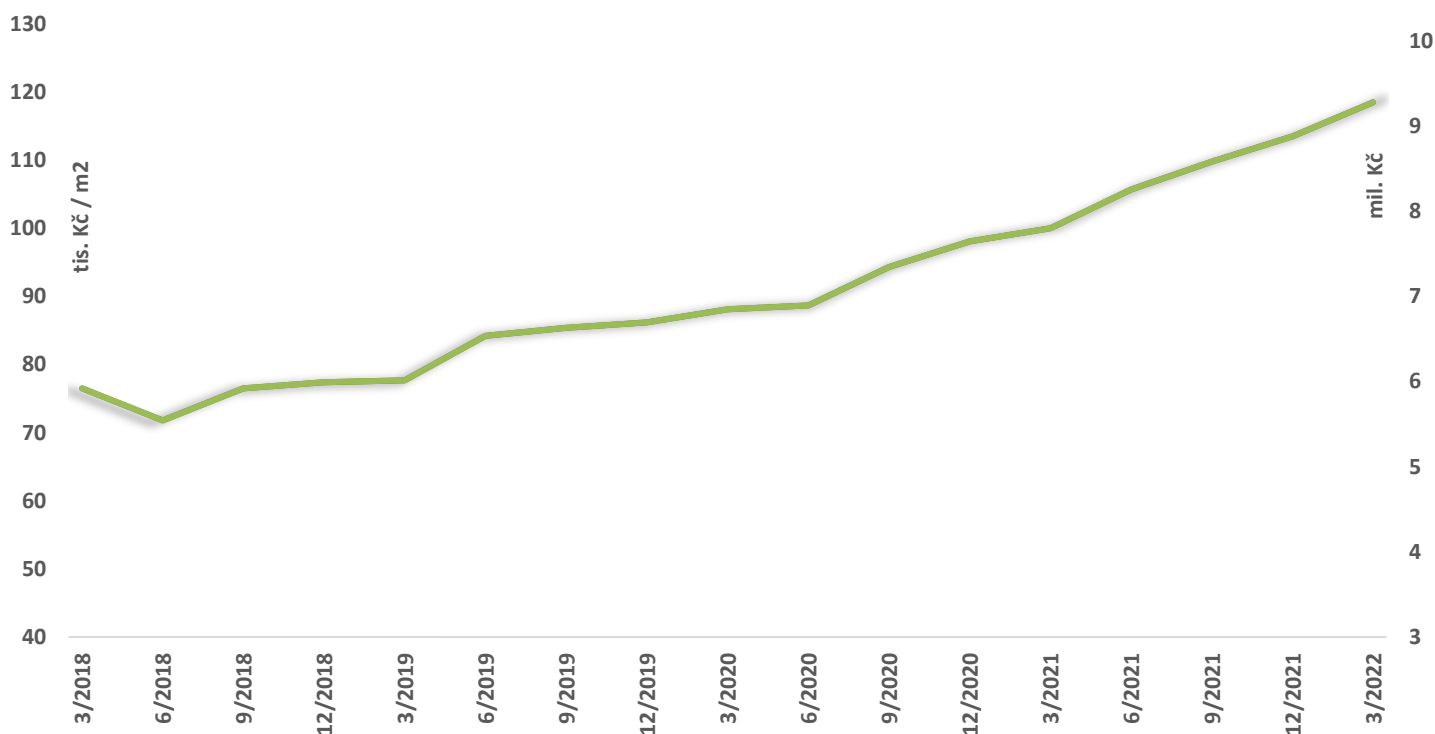


HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSÚ: Vstupní údaje pochází z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z nabytí nemovitosti. Jedná se tedy o reálné, skutečně placené (přiznané) ceny. Za cenový základ byl vybrán rok 2010 (průměr roku 2010=100).

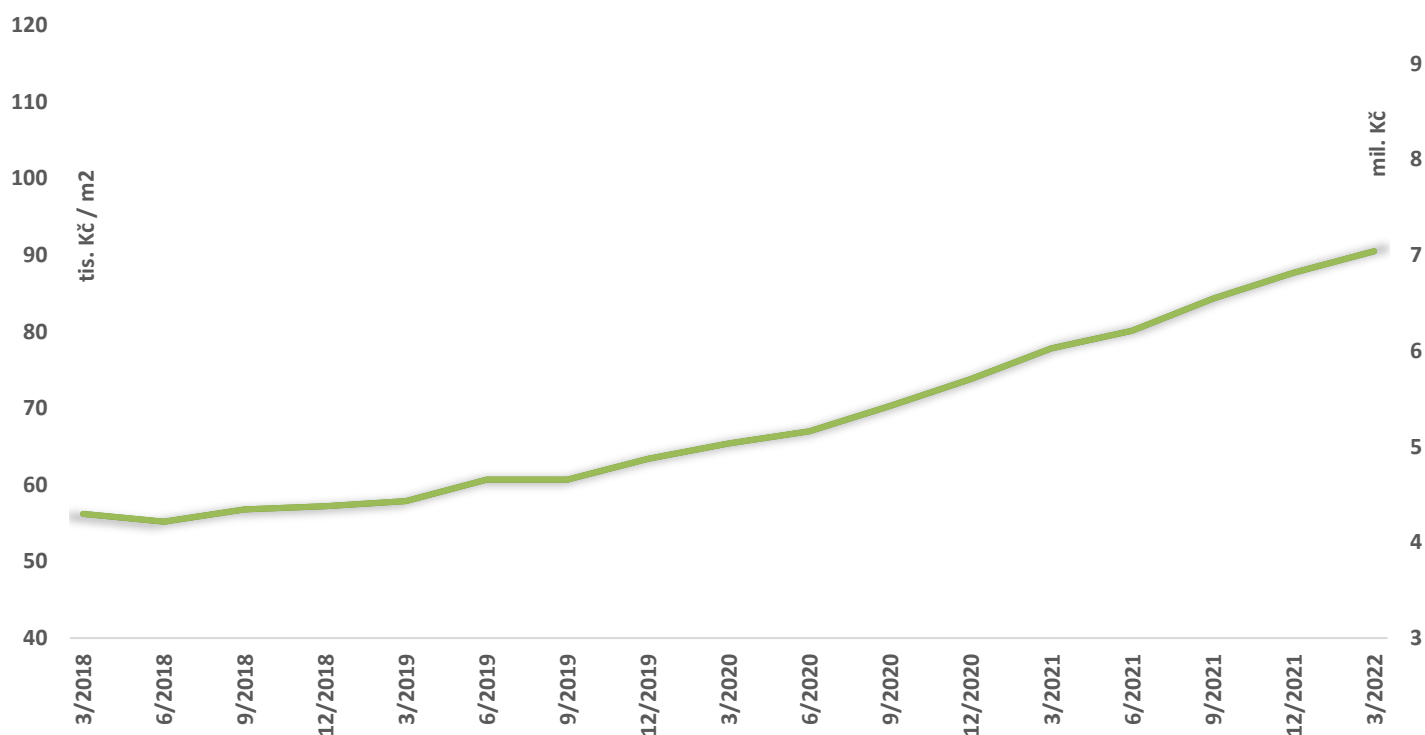
DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

Graf ukazuje vývoj ceny za m² ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v Praze). Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m².



DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

Graf ukazuje vývoj ceny za m² ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v krajských městech v ČR). Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m².



Deloitte Real Index: Deloitte Real Index vychází z dat o skutečných cenách bytů v Praze a krajských městech. Data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>